PERSPECTIVES SCHL DU MARCHÉ DE L'HABITATION : ÉDITION NATIONALE

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Hausse prévue de la construction résidentielle

Aperçu

Mises en chantier :
2002 : 182 200
2003 : 174 000

Reventes :
2002 : 401 400
2003 : 389 700

Mises en chantier : Le secteur canadien de la construction résidentielle est en pleine expansion. En effet, les mises en chantier, étayées par la reprise économique, atteindront leur niveau le plus élevé des 12 dernières années. À mesure que les prix se redresseront, la demande des appartements relativement moins chers s'intensifiera.

Prix des habitations : Les marchés de l'existant sont serrés. Compte tenu de l'accroissement des ventes et du faible nombre de nouvelles inscriptions, le rythme de croissance des prix se maintiendra au-dessus du taux d'inflation.

Reventes : Le nombre de ventes conclues par l'entremise du Service inter-agences atteindra un nouveau sommet, grâce à la demande de logements stimulée par la faiblesse exceptionnelle des taux hypothécaires et le fort taux d'immigration des quinze dernières années.

(Détails en page 3)

Les régions À SURVEILLER

Québec : La hausse des revenus, le regain de confiance des consommateurs et les bas taux hypothécaires soutiendront la construction résidentielle. (Voir page 14)

Alberta : Malgré l'incertitude à court terme qui caractérise l'investissement dans le secteur des hydrocarbures, les conditions d'emploi favorables attirent les migrants et stimulent la demande. (Voir page 10)

Ontario : Le fort taux d'immigration et les faibles taux hypothécaires maintiendront les stocks de logements achevés récemment et inoccupés à un niveau extrêmement bas, ce qui donnera un élan à la construction résidentielle. (Voir page 13)

Obtenez cette publication de deux à trois semaines plus rapidement, en format PDF, par courrier électronique! Communiquez avec la SCHL au (613) 748-2006, ou à Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca

Centre d'analyse de marché de la SCHL
Courriel : Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca

Deuxième trimestre de 2002

3 **APERÇU NATIONAL**

4 **TENDANCES REPÈRES**

6 **MISES EN CHANTIER - PRÉVISIONS QUINQUENNALES**

RAPPORTS PROVINCIAUX
9 Colombie-Britannique
10 Alberta
11 Saskatchewan
12 Manitoba
13 Ontario
14 Québec
15 Nouveau-Brunswick
16 Nouvelle-Écosse
17 Île-du-Prince-Édouard
18 Terre-Neuve et Labrador

19 **TABLEAUX DES PRÉVISIONS**

Perspectives SCHL du marché de l'habitation : Édition nationale – Un outil de référence essentiel pour la planification de vos affaires et de vos activités en matière de ventes et de marketing.

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

LA SCHL : AU COEUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est au cœur de l'habitation. Toutes ses activités visent à aider les Canadiens et les Canadiennes à vivre dans un logement sûr à tout point de vue.

À titre d'organisme national responsable de l'habitation, la SCHL joue un rôle important dans le secteur canadien du logement. Elle propose de nouvelles façons de financer l'achat de maisons. Elle favorise l'innovation dans le domaine de la technologie et de la conception des habitations. Grâce à son assurance prêt hypothécaire, elle aide les Canadiens et les Canadiennes à réaliser leur rêve et à posséder leur propre maison.

Les Canadiens et les Canadiennes tirent avantage de la collaboration de la SCHL avec tous les ordres de gouvernement et avec ses partenaires des secteurs public, privé et sans but lucratif, en vue d'améliorer la qualité, l'accessibilité et l'abordabilité des logements locatifs à l'échelle du pays.

L'aide accordée par la SCHL permet aux ménages à faible revenu, aux aînés, aux personnes handicapées et aux Autochtones de vivre dans des logements convenables et abordables. La SCHL crée des emplois pour les Canadiens et les Canadiennes en offrant des produits et services qui aident le secteur de l'habitation à exporter ses connaissances et ses compétences dans d'autres pays.

Les recherches de pointe effectuées par la SCHL améliorent la qualité et l'abordabilité des logements. Afin d'aider les Canadiens et les Canadiennes à tirer profit de son savoir-faire dans le domaine de l'habitation et à prendre des décisions éclairées, la SCHL est devenue le plus important éditeur canadien de publications portant sur le logement. Elle possède également la collection la plus complète de documents sur l'habitation. Les Canadiens et les Canadiennes peuvent avoir facilement accès à nos informations par l'entremise des points de vente et des bureaux régionaux de la SCHL.

Renseignements et abonnements

Composez le 1-800-668-2642. À l'extérieur du Canada, faites le 1-613-748-2006 (tél.) ou le 1-613-748-4069 (téléc.).

Pour communiquer avec nous par voie électronique, visitez notre page d'accueil : www.cmhc-schl.gc.ca
Abonnement annuel (4 numéros) : 120 $, TPS en sus
Par numéro : 40 $, TPS en sus
Veuillez préciser le format désiré : papier ou PDF (fichiers PDF envoyés par courriel).

Vous pouvez également commander nos publications ou vous y abonner à l'adresse suivante :
www.cmhc-schl.gc.ca/InfoMarche/magasin

Les prévisions ayant servi à l'élaboration du présent rapport ont été établies en juin 2002.

Perspectives SCHL du marché de l'habitation : Édition nationale – Un outil de référence essentiel pour la planification de vos affaires et de vos activités en matière de ventes et de marketing. Dates de diffusion de la version PDF :

Troisième trimestre — Septembre
Quatrième trimestre — Novembre

S.I.A.[MD]
Le Service inter-agences (S.I.A.[MD]) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

© 2002 Société canadienne d'hypothèques et de logement
Tous droits réservés
ISSN 1 488-6537 Numéro de produit 61500-2002-Q02

Perspectives nationales du marché de l'habitation

En détail

Augmentation des mises en chantier de collectifs d'habitation

Le nombre de mises en chantier de logements collectifs bondira de 15,9 % en 2002 et demeurera élevé en 2003. Cette hausse se manifestera surtout au Québec, en Ontario et en Colombie-Britannique.

Pendant les périodes de forte expansion économique, le prix des habitations individuelles grimpe, si bien que les logements collectifs gagnent en popularité. Les maisons en rangée et les copropriétés représentent alors des options de logement plus abordables. Dans les marchés où les prix sont élevés, la proportion de logements locatifs mis en chantier est généralement plus forte que dans les autres marchés.

Par ailleurs, la population croissante de jeunes locataires stimule la demande sur le marché locatif. Les ententes concernant le logement abordable, conclues avec nombre de provinces et de territoires, feront croître les mises en chantier dès 2003 et viendront, dans une certaine mesure, atténuer les bas taux d'inoccupation.

Les maisons individuelles ont la cote

Même si les maisons individuelles sont les plus recherchées sur le marché, l'accroissement des mises en chantier de ce type de logements sera limité par la hausse relative des prix en 2002 et par le relèvement des taux hypothécaires en 2003.

Les habitations individuelles sont prisées par les baby-boomers qui envisagent d'acheter une maison pour la deuxième ou la troisième fois. Les baby-boomers ont passé le cap de la quarantaine, ils ont une carrière bien établie et ont accumulé des éléments d'actif, de sorte qu'ils peuvent se permettre d'acheter une maison individuelle – le type de logements le plus cher. Dans le secteur de la construction de maisons individuelles, les hausses les plus marquées en 2002 seront enregistrées en Saskatchewan, en Alberta et au Québec.

Les ventes S.I.A. atteindront des niveaux records

Les ventes par l'entremise du S.I.A. s'élèveront à un niveau record cette année, grâce aux gains importants réalisés au chapitre de l'emploi, à l'optimisme des consommateurs et au taux d'immigration élevé des quinze dernières années. Le Québec, l'Ontario et la Colombie-Britannique enregistreront les hausses les plus appréciables à cet égard.

L'an prochain, le relèvement des taux hypothécaires et des prix freinera l'activité sur le marché de l'existant, mais le total annuel atteindra néanmoins son deuxième niveau en importance.

Hausse des prix supérieure au taux d'inflation

Les marchés de l'existant sont tendus. En 2002 et en 2003, le rythme de croissance des prix demeurera supérieur au taux de l'inflation globale, résultat de l'accroissement des ventes et du faible nombre de nouvelles inscriptions. Même si les taux hypothécaires resteront bas en comparaison des niveaux historiques, l'abordabilité des logements existants s'affaiblira, à mesure qu'augmenteront les prix et les taux hypothécaires. On prévoit que l'Ontario, le Québec et l'Alberta connaîtront les majorations de prix les plus fortes.

Regard sur l'âge des acheteurs de logements aujourd'hui

Le tableau ci-contre résume les intentions d'achat de logement par groupe d'âge, selon les résultats de l'enquête menée en 2001 par la SCHL sur les intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs. On constate ce qui suit :

- Le tiers des personnes qui envisagent d'acheter un logement appartiennent au groupe des 25 à 34 ans.
- Les maisons individuelles sont recherchées par tous les groupes d'âge, mais elles sont particulièrement prisées chez les 35 à 44 ans.
- Généralement, le prix de la maison envisagée augmente parallèlement à l'âge des acheteurs éventuels. Toutefois, on constate que la tendance s'inverse après que les acheteurs éventuels ont atteint l'âge de la retraite.

Groupe d'âge	Répartition par âge des acheteurs éventuels	% ayant de fermes intentions d'achat	% envisageant l'achat d'une maison individuelle	% cherchant un logement de moins de 200 000 $
18-24 ans	16	47	64	57
25-34 ans	33	48	66	46
35-44 ans	23	47	73	43
45-54 ans	13	50	69	40
55-64 ans	6	36	64	36
65 ans et plus	4	43	50	42
Aucune réponse	4			
Total ou moy.	100 *	47	66	45

* Chiffres arrondis; la somme pourrait ne pas correspondre à 100 %.

Renseignements : Michel Laurence, (613) 748-2737, mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca

Tendances repères

Économie

Le pire du ralentissement économique ressenti en 2001 est passé. D'ores et déjà, la croissance de l'économie, mesurée par le produit intérieur brut (PIB), a bondi de 6 % en taux annualisé au premier trimestre de 2002, par rapport aux trois derniers mois de 2001. Cet essor tient surtout à l'accroissement de l'investissement dans le domaine du logement, à la hausse des dépenses de consommation, au ralentissement de l'amenuisement des stocks et au rebondissement des exportations vers les É.-U. Seuls les investissements en usine et en équipement ont légèrement reculé.

Le niveau historiquement bas du rapport global stock-ventes et la hausse des principaux indicateurs économiques laissent présager une solide croissance. Ainsi, le PIB progressera d'environ 3,5 % cette année. À mesure que la capacité industrielle sous-utilisée sera remise en marche, les bénéfices et les investissements des sociétés s'amélioreront, ce qui contribuera à la hausse de 4,1 % du PIB prévue en 2003.

Taux hypothécaires

Cette année, la Banque du Canada a déjà relevé trois fois son taux cible du financement à un jour de 1/4 de point de pourcentage, pour le porter à 2,75 %. Ces majorations correspondent à un resserrement des conditions monétaires. À mesure que l'économie se renforcera et qu'elle se rapprochera des limites de sa capacité de production, on peut s'attendre à ce que la Banque redresse davantage son taux du financement à un jour, surtout en 2003, afin de maintenir l'inflation au niveau visé de 2 %.

Les taux hypothécaires suivront la même tendance à la hausse. Les perspectives des taux hypothécaires à court terme en 2002 n'en demeurent pas moins favorables : le taux de un an devrait osciller entre 4,50 et 6,75 % et le taux de cinq ans, entre 6,75 et 8,25 %. On prévoit que les taux à court terme et ceux à long terme continueront d'augmenter en 2003, mais à un rythme accéléré.

Cette année, les taux hypothécaires demeureront bas et soutiendront la demande de logements. Toutefois, à mesure que l'année avancera, la hausse des taux contribuera au ralentissement de la demande d'habitations. La remontée des taux hypothécaires refroidira davantage la demande en 2003.

Emploi

La croissance de l'emploi influe sur les marchés résidentiels, en ce sens qu'elle permet à un nombre accru de personnes d'accumuler progressivement les ressources nécessaires en vue de fonder leur propre ménage et de louer ou d'acheter un logement. Le décalage dans le temps entre la création d'emplois et la formation de ménages peut être important et dépend de plusieurs facteurs, dont la rémunération liée aux nouveaux postes et les coûts de location ou de possession des logements.

À ce titre, le faible taux de création d'emplois l'an dernier a eu des répercussions sur le nombre de ménages formés. En revanche, la croissance exceptionnelle de l'emploi entre janvier et mai 2002 (la plus importante observée sur cinq mois depuis 1994) aura l'effet contraire : elle favorisera la formation de ménages, ce qui alimentera la demande de logements en 2002 et en 2003.

Malgré la forte croissance de l'emploi observée récemment, le besoin de travailleurs qualifiés persiste. Ce facteur contribuera à soutenir la création d'emplois à court terme.

Confiance des consommateurs

Par ailleurs, la croissance de l'emploi influe sur les marchés résidentiels en maintenant l'optimisme des consommateurs à un niveau élevé. Les gains étonnants réalisés au chapitre de l'emploi et la faiblesse exceptionnelle des taux hypothécaires au début de l'année ont nourri l'idée que le moment était bien choisi pour faire de gros achats, comme un logement ou une voiture. En fait, selon les résultats de l'enquête effectuée en avril par le Conference Board du Canada sur l'attitude des consommateurs, un pourcentage record de personnes ont répondu par l'affirmative à la question « Estimez-vous que, pour une personne moyenne, le moment est bien choisi pour faire des achats importants, notamment une maison, une automobile ou tout autre bien à prix élevé? » La révision à la hausse de nos prévisions relatives au secteur du logement repose principalement sur cette confiance.

Migration

La migration totale nette (l'immigration moins l'émigration, plus le flux de résidants non permanents) est élevée depuis 1987, atteignant en moyenne 180 000 personnes par année. En 2002, le total s'établira près de la moyenne, mais il demeurera inférieur au sommet de 188 672 personnes observé en 2001. Cette baisse sera attibuable au ralentissement de l'immigration. Selon les données provisoires, le nombre de personnes ayant obtenu le statut d'immigrant a diminué depuis le 11 septembre.

Renseignements : Michel Laurence, (613) 748-2737, mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca

Tendances en bref

Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

Facteur	Observations	Incidence 2002	Incidence 2003
Taux hypothécaires	Cette année, les taux hypothécaires remonteront légèrement, mais demeureront bas. En 2003, le rythme de progression sera plus rapide, ce qui comprimera la demande de logements.	👍	👍
Emploi	La création d'emplois aura une incidence limitée sur la construction résidentielle cette année en raison des faibles gains réalisés à ce chapitre en 2001. La croissance de l'emploi sera plus robuste en 2002, ce qui stimulera la demande en 2003.	👍	👍
Revenus	La croissance de l'emploi, les hausses salariales et les réductions d'impôts auront des effets positifs sur les revenus.	👍	👍
Migration nette	L'important afflux d'immigrants depuis 1985 stimule la demande de logements.	👍	👍
Accroissement naturel de la population	L'accroissement naturel de la population (les naissances moins les décès) se poursuit, mais à un rythme de moins en moins rapide. Cette tendance générale fait en sorte que la formation de ménages va en diminuant.	👎	👎
Confiance des consommateurs	La vitalité de la confiance des consommateurs, qui reflète les perspectives d'emploi favorables, soutiendra la demande de logements.	👍	👍
Marché de l'existant	Les marchés des logements existants sont tendus. De plus en plus, la demande de logements sera satisfaite grâce à la construction résidentielle.	👍	👍
Stocks de logements neufs inoccupés	Les faibles stocks de logements achevés récemment et inoccupés indiquent qu'il faut construire davantage d'habitations.	👍	👍
Taux d'inoccupation	Les faibles taux d'inoccupation favorisent la construction de collectifs.	👍	👍

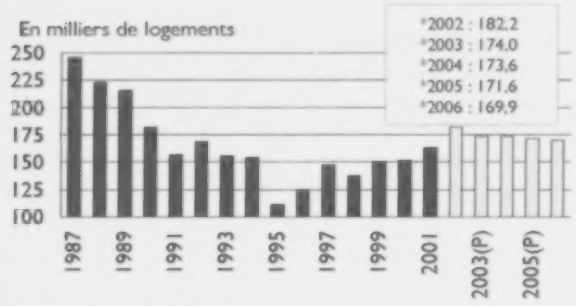
Renseignements : Michel Laurence, (613) 748-2737, mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca

Rapport spécial : Perspectives quinquennales

La conjoncture économique et les conditions du marché de l'habitation favoriseront la construction résidentielle jusqu'en 2006.

Cette année, le total des mises en chantier est en voie d'atteindre son niveau le plus impressionnant des 12 dernières années. Par la suite et jusqu'en 2006, le nombre de logements mis en chantier diminuera, tout en demeurant à des niveaux relativement élevés. Ces prévisions se fondent sur une croissance économique soutenue en Amérique du Nord et un niveau net d'immigration internationale élevé au Canada.

Total des mises en chantier au Canada



Source : SCHL. (P) Prévisions.

On prévoit que la croissance du PIB canadien plafonnera en 2003 lorsque l'économie atteindra sa capacité maximale de production. Par la suite, cette progression ralentira pour se maintenir juste au-dessus de 3 %, à mesure que l'économie s'approchera de son rythme de croissance potentiel à long terme.

L'expansion soutenue de l'économie s'accompagnera d'une forte augmentation de l'emploi. Ainsi, le taux de chômage reculera, tandis que le taux de participation au marché du travail s'accroîtra. Cela favorisera une croissance continue du nombre de nouveaux ménages et de la demande de logements au Canada.

Par ailleurs, l'amélioration de la conjoncture économique et du marché du travail au Canada attirera un nombre accru d'immigrants au cours des prochaines années, ce qui stimulera les marchés de l'habitation de l'Ontario et, dans une moindre mesure, ceux de la Colombie-Britannique, du Québec et de l'Alberta, les principales destinations de l'immigration internationale. Le niveau net d'immigration internationale devrait osciller entre 170 000 et 185 000 personnes jusqu'en 2006, affichant une tendance à la hausse au cours de la période de prévisions.

Accroissement de la confiance, de l'emploi et du revenu disponible

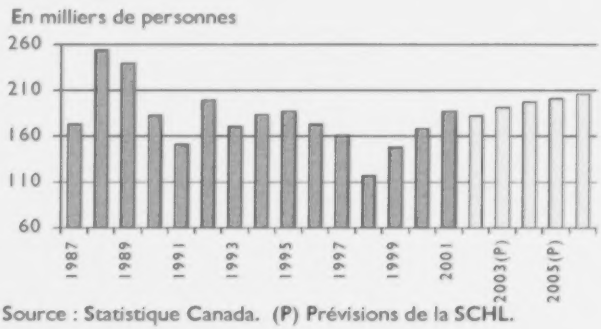
La croissance du revenu disponible aussi viendra stimuler la demande de logements. Le resserrement du marché du travail et l'amélioration de la productivité donneront lieu à des hausses salariales. Parallèlement, les allégements fiscaux demeureront une possibilité, car la situation financière des gouvernements fédéral et provinciaux demeure saine et les surplus budgétaires persistent. Les gains ainsi réalisés au chapitre du revenu disponible soutiendront l'optimisme des consommateurs. Ensemble, la hausse des revenus et la confiance élevée des consommateurs donneront lieu à une forte demande d'habitations.

L'effet des nombreux facteurs qui stimulent la demande de logements sera atténué par la hausse marquée des prix et le relèvement des taux d'intérêt. La force de l'augmentation des valeurs immobilières sera tributaire des taux d'intérêt, dans une certaine mesure. Les taux hypothécaires se redresseront, car la croissance économique vigoureuse, les marchés du travail tendus et la majoration du prix de l'énergie feront craindre une augmentation du taux d'inflation.

On répondra à la demande de logements, en partie, en accélérant la construction résidentielle plutôt qu'en puisant dans le stock d'habitations inoccupées. Étant donné la prudence manifestée par le secteur de la construction ces dernières années, les stocks de logements neufs inoccupés sont descendus à un niveau historiquement bas. Par ailleurs, le taux d'inoccupation des logements locatifs au Canada s'est établi à seulement 1,1 % en 2001.

En bref, tous les facteurs importants qui influent sur le secteur de la construction résidentielle sont favorables pour les cinq prochaines années, à l'exception peut-être des taux hypothécaires.

Migration totale nette, Canada



Source : Statistique Canada. (P) Prévisions de la SCHL.

Renseignements : Michel Laurence, (613) 748-2737, mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca

Détails régionaux

La vigueur de la construction résidentielle ne se manifestera pas avec la même intensité dans toutes les provinces pendant les cinq prochaines années. En 2002, la croissance touchera surtout l'Ontario, le Québec et l'Alberta, c'est-à-dire les provinces où les marchés du travail s'amélioreront le plus. Par la suite, la Colombie-Britannique se placera au premier rang, à mesure que la reprise économique se renforcera dans cette province.

Terre-Neuve et Labrador

Malgré la solide croissance économique qui sera favorisée par l'expansion du secteur des hydrocarbures, particulièrement en 2003, la conjoncture du marché de l'emploi demeurera difficile, et bon nombre de Terre-Neuviens quitteront la province. Par conséquent, le nombre de mises en chantier plafonnera en 2003, puis se repliera graduellement.

Île-du-Prince-Édouard

Le flux de retraités en provenance d'autres provinces contribuera à soutenir la demande de logements dans l'île. Toutefois, en raison des perspectives de croissance de l'emploi relativement faibles, le nombre de mises en chantier atteindra, au plus, 675.

Nouvelle-Écosse

La construction résidentielle ralentira en Nouvelle-Écosse en 2003, mais elle rebondira en 2004 et dans les années ultérieures, avec l'accroissement de la migration associé aux grands projets d'exploitation des ressources énergétiques.

Nouveau-Brunswick

Les perspectives modérées de croissance économique, particulièrement dans le secteur des ressources, limiteront le nombre de mises en chantier au Nouveau-Brunswick jusqu'en 2004. On prévoit une modeste hausse de la construction résidentielle en 2005 et en 2006, parallèlement à l'amélioration des perspectives économiques.

Québec

L'économie québécoise continuera à prospérer au cours des prochaines années, à la faveur du dynamisme du secteur des exportations et de la vive demande des consommateurs. Le nombre de mises en chantier augmentera en 2002 et il dépassera la barre des 30 000 au cours des années ultérieures.

Ontario

Grâce à l'attrait qu'il représente pour les immigrants et à son économie en expansion, l'Ontario affichera d'importants gains sur le plan de la construction résidentielle en 2002. Le volume de mises en chantier diminuera en 2003 et en 2004, à cause de la remontée des taux hypothécaires, mais il demeurera élevé en comparaison des niveaux enregistrés pendant les années 1990.

Manitoba

La croissance de l'emploi relativement faible au Manitoba et le bilan migratoire légèrement déficitaire, quoique stable, se traduiront par une baisse très progressive du nombre de mises en chantier au cours de la période de prévisions.

Nombre total de mises en chantier, au Canada et dans les provinces

	2000	2001	2002(P)	2003(P)	2004(P)	2005(P)	2006(P)
Terre-Neuve	1 459	1 788	1 750	1 825	1 800	1 800	1 800
Île-du-Prince-Édouard	710	675	670	640	600	600	675
Nouvelle-Écosse	4 432	4 092	3 950	3 750	4 150	4 500	4 350
Nouveau-Brunswick	3 079	3 462	3 350	3 300	3 300	3 350	3 450
Québec	24 695	27 682	36 600	33 000	32 000	31 500	31 000
Ontario	71 521	73 282	79 600	74 800	72 000	70 000	68 000
Manitoba	2 560	2 963	2 850	2 750	2 800	2 750	2 700
Saskatchewan	2 513	2 381	2 500	2 550	2 675	2 750	2 800
Alberta	26 266	29 174	32 100	30 350	29 250	28 800	29 100
Colombie-Britannique	14 418	17 234	18 800	21 000	25 000	25 500	26 000
Canada	151 653	162 733	*182200	*174000	*173600	*171600	*169900

Source : SCHL. (P) Prévisions. * Chiffres arrondis; la somme des chiffres peut ne pas correspondre au total.

Renseignements : Michel Laurence, (613) 748-2737, mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

L'économie de la Saskatchewan continuera à favoriser la création d'emplois au cours des prochaines années, bien qu'à un rythme inférieur à la moyenne nationale. Cela contribuera à réduire le taux d'émigration. Par conséquent, le volume de mises en chantier se maintiendra à un niveau modéré, soit entre 2 500 et 2 800, pendant les cinq prochaines années.

Alberta

L'économie de l'Alberta progressera de 3 à 4 % jusqu'en 2006, principalement grâce au secteur des hydrocarbures, si bien que la province continuera d'attirer un nombre important de migrants sur le plan interprovincial et international. Son niveau d'imposition très concurrentiel et l'étroitesse de son marché du travail favoriseront également la croissance économique et la formation de ménages. Ainsi, le nombre de mises en chantier sera élevé, soit près de 30 000.

Colombie-Britannique

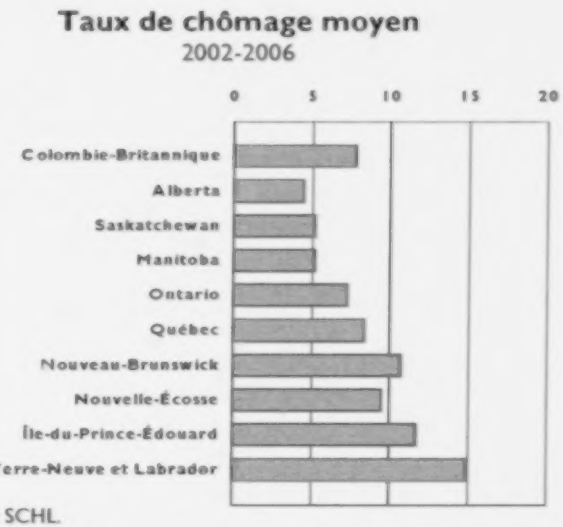
La reprise économique se fera attendre en Colombie-Britannique. D'ici à 2003, les conditions s'amélioreront dans le secteur des ressources et dans la zone Asie-Pacifique. Le bilan migratoire interprovincial deviendra positif en 2004, ce qui contribuera à relancer la demande de logements. Le total des mises en chantier progressera, mais demeurera inférieur aux niveaux observés au début des années 1990.

Risques associés aux prévisions

Nos prévisions quinquennales comportent à la fois des risques de hausses et des risques de baisses.

- **Migration internationale plus élevée que prévu.** La hausse des niveaux d'immigration, en vue d'atténuer les pressions sur le marché du travail, ferait augmenter le nombre de mises en chantier, surtout dans les quatre provinces les plus importantes.
- **Hausse marquée des taux d'intérêt.** Notre scénario actuel se fonde sur une majoration des taux d'intérêt hypothécaires. Toutefois, si la reprise des économies américaine et canadienne se manifeste plus rapidement et vigoureusement que prévu, les taux d'intérêt pourraient être portés à des niveaux encore plus élevés pour contrer les pressions inflationnistes éventuelles. Une hausse supérieure de 150 ou 200 points de base à celle prévue dans le scénario actuel freinerait sans aucun doute la demande de logements au Canada.
- **Détérioration soutenue de la confiance des consommateurs.** Outre la possibilité persistante d'autres attaques terroristes, la récente vague de révélations concernant l'application de méthodes comptables frauduleuses et les délits d'initiés, ainsi que d'autres déceptions ont ébranlé la confiance des investisseurs. Cela a suscité un mouvement de capitaux du marché des actions vers les valeurs à revenu fixe. Le résultat pourrait être à double tranchant. D'une part, les taux d'intérêt pourraient demeurer plus bas que prévu et soutenir la demande de logements à court terme. D'autre part, les coûts accrus de financement au moyen des actions risquent de retarder les investissements des entreprises et ralentir le rythme de création d'emplois et de ménages à long terme.

Les conditions relatives sur le marché du travail influent sur les perspectives provinciales



Source : SCHL.

- Les perspectives de la construction résidentielle varient considérablement selon la province, pour maintes raisons. La condition relative du marché du travail et particulièrement les taux relatifs de chômage sont un facteur déterminant. Généralement, les provinces affichant de bas taux de chômage attirent les travailleurs des provinces enregistrant un niveau plus élevé de sans-emplois. L'évolution démographique déplace la demande de logements.
- Les taux de chômage prévus favoriseront donc l'Ontario et les provinces de l'Ouest au cours des cinq prochaines années, bien que d'autres facteurs puissent également entrer en jeu.

Renseignements : Michel Laurence, (613) 748-2737, mlaurenc@cmhc-schl.

Colombie-Britannique

Aperçu

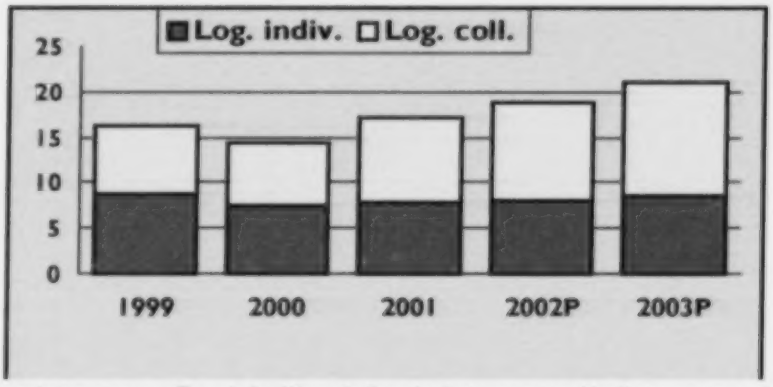
Le secteur de l'habitation : moteur de la croissance économique dans la province

On prévoit que l'économie de la Colombie-Britannique s'améliorera en 2002. Des gains seront enregistrés sur le plan des exportations, des dépenses de consommation et de l'investissement dans le secteur résidentiel.

Un certain nombre d'exportateurs de la C.-B. tireront profit du raffermissement de l'économie américaine et de la hausse des cours de plusieurs produits de base, notamment ceux du pétrole, du gaz, des métaux et des minéraux. Toutefois, les droits de 27,2 % imposés par les É.-U. sur le bois d'oeuvre canadien contraindront la rentabilité des exportateurs sur la côte de la C.-B. et limiteront la progression de la reprise économique globale.

Ce sont en fait les consommateurs qui soutiendront la reprise économique au niveau provincial, grâce aux bas taux d'intérêt et à un optimisme accru. Depuis le début de l'année, les ventes au détail ont progressé à un rythme très vigoureux, et le nombre de logements vendus dans les régions urbaines a rapidement augmenté.

Mises en chantier en C.-B. (en milliers)



Le raffermissement de la demande d'habitations s'accompagnera d'un nombre accru d'acheteurs de logements à un cran supérieur, car les propriétaires en régions urbaines tireront parti de l'amélioration des prix et des capitaux propres accumulés. Par ailleurs, l'augmentation des ventes et des prix incitera les constructeurs à accélérer la construction de logements, après quelques années de faible activité en regard des niveaux historiques. Cette croissance se concentrera dans **l'agglomération de Vancouver**, où les stocks de logements achevés récemment et inoccupés demeurent maigres.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2002, on prévoit que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles progressera de 3 %. Les constructeurs répondront à l'expansion de la demande ne pouvant pas être satisfaite sur le marché tendu de l'existant. En milieu rural, les mises en chantier de maisons individuelles n'augmenteront, au mieux, que de manière modérée. En revanche, des gains importants seront réalisés dans les régions urbaines, plus favorisées sur le plan économique, comme **l'agglomération de Vancouver, Victoria** et **Kelowna.**

Mises en chantier, logements collectifs : La relance de la demande et le maigre stock d'appartements en copropriété achevés récemment et inoccupés devraient se traduire par une hausse de 14,2 % de la construction de collectifs en 2002, qui touchera surtout **l'agglomération de Vancouver.** Le marché locatif bénéficiera de l'aide gouvernementale visant la production d'ensembles de logements locatifs abordables.

Reventes : Au début de 2002, les ventes de logements existants ont atteint un niveau record dans la plupart des marchés urbains grâce aux bas taux hypothécaires. Avec la montée des prix des logements existants, on prévoit une hausse des inscriptions et un rythme de vente soutenu.

Prix : Le marché de la revente demeure très tendu, le rapport ventes-nouvelles inscriptions avoisinant 100 % à **Vancouver** et à **Victoria** au début de 2002. Le prix moyen a donc monté dans ces deux centres. Puisque cette conjoncture devrait persister pour nombre de mois, le prix moyen S.I.A. à l'échelon provincial progressera de 3,7 % en 2002.

Faits saillants au niveau provincial

Les données récentes tirées du recensement de 2001 indiquent que plus des deux tiers de la population de la C.-B. habitent dans le Lower Mainland et dans le sud de l'île de Vancouver. Ces deux zones, les plus urbanisées de la province, comptaient un peu plus de 2,7 millions d'habitants en 2001, en hausse de 7,3 % en regard de 1996.

Whistler a été la seule région de la C.-B. de plus de 5 000 habitants à se classer parmi les 25 municipalités affichant le taux de croissance le plus rapide au pays. Entre 1996 et 2001, la population de cette municipalité a grimpé de 24 % pour atteindre 8 896. Toutefois, ce taux de croissance est inférieur à celui de la période de 1991 à 1996, durant laquelle Whistler avait enregistré une croissance démographique de 61 % et s'était classée au premier rang à ce chapitre au Canada.

Renseignements : Charles King, (604) 737-4096, cking@cmhc-schl.gc.ca

Alberta

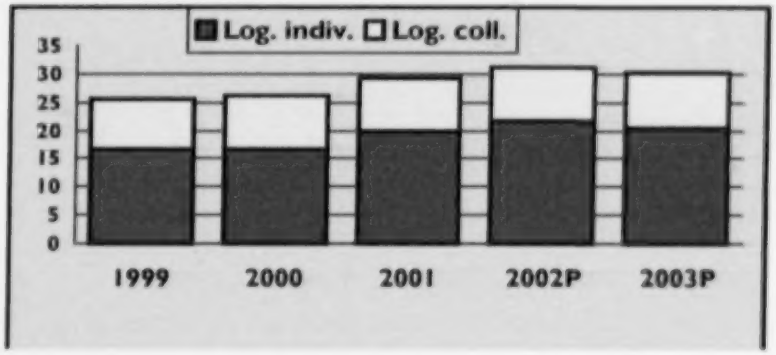
Aperçu

La conjoncture économique favorise la croissance de la construction résidentielle en 2002

Cette année encore, le taux de croissance économique de l'Alberta sera supérieur à ceux de beaucoup d'autres provinces. Toutefois, il se classera parmi les plus faibles dans trois ans, et ce pour deux principales raisons. D'une part, la baisse des prix de l'énergie limitera les dépenses dans les domaines de l'exploration et du forage, ainsi que l'investissement global de capitaux dans le secteur des hydrocarbures. D'autre part, le gouvernement provincial réduira ses dépenses de 1,3 milliard de dollars.

Même si les dépenses publiques diminueront davantage, l'économie provinciale devrait connaître une forte reprise en 2003. La hausse des prix du pétrole et du gaz, conjuguée à l'expansion de la demande internationale, favorisera une reprise des investissements dans le secteur du gaz naturel et des investissements non conventionnels liés au secteur du pétrole.

Mises en chantier en Alberta (en milliers)



La relance de l'économie prévue entre 2002 et 2003 se répercutera en partie sur le taux de croissance de l'emploi, qui passera de 1,7 % en 2002 à 1,9 % en 2003. Toutefois, puisque la population active s'accroîtra probablement au même rythme, le marché du travail de l'Alberta demeurera le plus serré au pays.

Étant donné les conditions d'emploi favorables de la province, l'Alberta restera l'une des destinations de choix des migrants à la recherche d'un poste. Selon les tendances les plus récentes, le flux migratoire en provenance d'autres pays et provinces demeurera élevé en 2002. La migration interprovinciale vers l'Alberta sera forte, mais elle s'affaiblira à mesure que la croissance de l'emploi s'amplifiera dans la plupart des autres provinces en 2003.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les mises en chantier de maisons individuelles ont augmenté brusquement pendant les premiers mois de 2002, les constructeurs ayant exécuté les commandes en attente afin de combler la pénurie de logements. L'activité ralentira au cours de l'année, toutefois, avec l'essoufflement de la croissance de l'emploi. La diminution de la création d'emplois en 2002 se traduira par un repli de la construction de logements individuels l'an prochain. La remontée des taux hypothécaires et la baisse de l'immigration freineront aussi l'activité.

Mises en chantier, logements collectifs : En 2002, le nombre de logements collectifs commencés dépassera la barre des 10 000 pour la première fois depuis 1982. Les marchés locatifs serrés, la majoration des loyers et la forte demande de logements en copropriété abordables favoriseront la construction de collectifs. En 2003, la demande se repliera, et les mises en chantier de logements collectifs fléchiront légèrement. Le marché locatif bénéficiera de l'aide gouvernementale visant la production d'ensembles de logements locatifs abordables.

Reventes : Même si l'activité est demeurée vigoureuse au premier trimestre, les ventes fléchiront cette année, comparativement au nombre record enregistré en 2001. La pénurie d'inscriptions courantes et la montée des prix, conjuguées au redressement des taux hypothécaires, mineront l'abordabilité et la demande au cours de l'année. La hausse des taux hypothécaires attendue en 2003 freinera l'activité pendant la période de prévisions.

Prix : En 2002, l'augmentation des prix sera la plus forte enregistrée depuis 1998, sous l'effet conjugué de la rareté des stocks de logements existants et de la demande forte mais en perte de vigueur. Au niveau provincial, le prix moyen augmentera de 6 %, principalement en raison des marchés de l'existant d'**Edmonton** et de **Calgary**, fortement favorables aux vendeurs. La montée des prix se ralentira en 2003, avec l'amélioration des stocks par rapport aux ventes.

Faits saillants au niveau provincial

Les données du recensement de 2001 de Statistique Canada indiquent que l'Alberta s'est classée au premier rang au pays sur le plan de la croissance démographique, pour la période de 1996 à 2001. En effet, sa population a crû de 10,3 %. L'Ontario s'est classé au second rang, avec un taux de croissance de 6,1 %.

Les centres urbains de Grande Prairie et de Wood Buffalo ont enregistré la croissance démographique la plus forte, affichant chacun des gains de 18 %. Calgary et Edmonton, pour leur part, ont connu une croissance démographique respective de 16 et de 9 % pendant la même période.

Renseignements : Richard Corriveau, (403) 515-3005, rcorrive@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

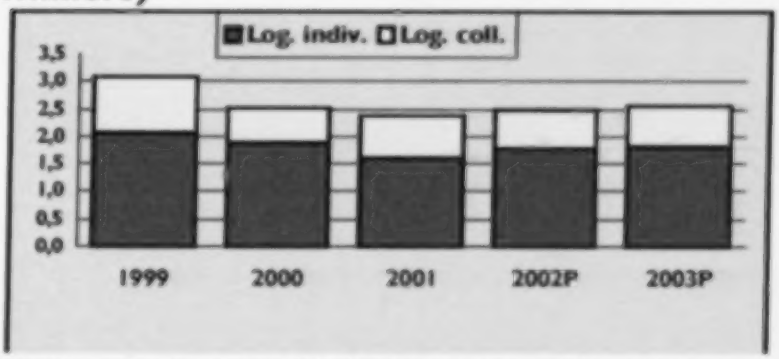
Aperçu

Hausse modeste prévue dans le secteur de la construction résidentielle

En Saskatchewan, la contraction de l'économie et les pertes d'emplois ont provoqué un affaiblissement de la construction résidentielle en 2000 et en 2001. Les perspectives sont toutefois plus encourageantes pour cette année et 2003.

La reprise se fera attendre, mais elle se concrétisera. L'économie progressera d'environ 1 % en 2002, puis d'environ 2 % en 2003. Grâce au retour de conditions atmosphériques normales et à la diversification de l'agriculture au profit de cultures spéciales, la production agricole se redressera cette année. Par ailleurs, la relance prévue de l'économie américaine permettra aux exportateurs de vendre davantage de produits aux É.-U. Le raffermissement des cours du pétrole et du gaz l'an prochain se traduira par un accroissement du niveau d'investissements dans le secteur des hydrocarbures.

Mises en chantier en Saskatchewan (en milliers)



Malgré la reprise économique, la Saskatchewan continuera d'enregistrer une croissance inférieure à celle de l'Alberta sur le plan de l'emploi et de la rémunération hebdomadaire moyenne. Par conséquent, on prévoit que la province continuera de perdre des travailleurs au profit de l'Alberta, mais à un rythme moins rapide que par les années antérieures.

La relance économique prévue cette année et en 2003 contribuera à la légère hausse attendue de la construction résidentielle. Le total des mises en chantier atteindra 2 500 en 2002 et 2 550 en 2003. Toutefois, en raison de la migration vers d'autres provinces, l'activité restera en deçà du sommet atteint en 1999, année où plus de 3 000 mises en chantier ont été recensées.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les mises en chantier de maisons individuelles augmenteront en Saskatchewan en 2002 et en 2003. Ce rebondissement sera surtout attribuable à la légère amélioration des conditions économiques et à la rareté de l'offre de logements existants de qualité.

Mises en chantier, logements collectifs : Au cours des deux prochaines années, le nombre moyen de logements collectifs mis en chantier avoisinera celui des deux années antérieures. Nombreuses seront les mises en chantier de logements en copropriété et d'habitations offertes en location viagère, car les promoteurs viseront le segment prometteur des ménages âgés sans enfants et des aînés à la recherche d'un type de logement autre que leur habitation individuelle actuelle. Les maisons en rangée dans les fourchettes de prix inférieures seront prisées par les célibataires et les jeunes couples accédant à la propriété. Quant au marché locatif, il bénéficiera de l'aide gouvernementale visant la production d'ensembles de logements locatifs abordables.

Reventes : Le marché de l'existant de la Saskatchewan a été favorisé par les bas taux hypothécaires, particulièrement à la fin de 2001 et au début de 2002. La remontée des taux hypothécaires ralentira la progression des ventes en 2002 et en 2003. La rareté de l'offre de logements de qualité pour les accédants limitera également le nombre de reventes.

Prix : Le niveau élevé des ventes par rapport au volume de nouvelles inscriptions continuera à soutenir la majoration des prix. La hausse des prix et le choix restreint d'habitations existantes, dans toutes les catégories de prix, créeront des occasions pour les constructeurs dans le secteur résidentiel.

Faits saillants au niveau provincial

Les données du dernier recensement indiquent que la population de la Saskatchewan a diminué de 1,1 % en 2001 en comparaison de 1996, passant de 990 237 à 978 933, notamment en raison de l'émigration soutenue.

En ce qui concerne les marchés de l'habitation dans la province, la tendance démographique vient toutefois au second rang après l'évolution du nombre de ménages. En fait, même si la population a diminué, le nombre de ménages a peut-être augmenté, selon le recensement, compte tenu de la taille réduite des familles.

Outre l'accroissement éventuel du nombre de ménages, d'autres éléments ont soutenu la demande de logements dans la province, notamment la migration interprovinciale et les facteurs économiques favorables.

Renseignements : Paul Caton, (306) 975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

Aperçu

Croissance économique modeste prévue

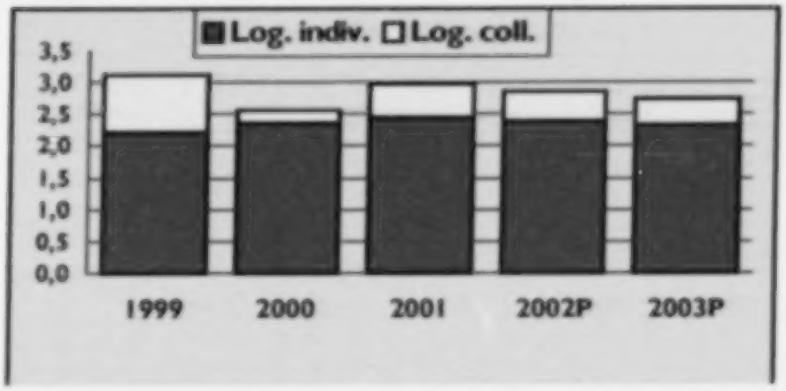
Soutenue par la reprise aux É.-U., la croissance économique du Manitoba se raffermira, progressant de 1,8 % en 2002 et de 2,8 % en 2003. Il est cependant peu probable que ce raffermissement se traduise par d'importants gains au chapitre de l'emploi. Cette année, l'emploi global progressera au taux annualisé de 0,6 %, puis de 1,0 % en 2003.

Entre 1995 et 2001, le nombre d'emplois au Manitoba a augmenté au rythme annuel moyen d'environ 1,2 %, soit plus du double du taux de croissance de la population en âge de travailler. Il en a résulté une pénurie de travailleurs qualifiés à l'échelon de la province. Avoisinant les 5 %, le taux de chômage du Manitoba se classe parmi les plus faibles au pays, arrivant au second rang derrière celui de l'Alberta.

Malgré l'étroitesse du marché du travail, l'émigration au Manitoba continuera d'être supérieure à l'immigration. Des enquêtes menées par des associations de gens d'affaires, les annonces d'offres d'emploi et les articles publiés dans les principaux journaux indiquent que les employeurs n'arrivent pas à doter un nombre important de postes vacants. Par ailleurs, il est peu probable que cette situation s'améliore, car l'Alberta, qui offre des rémunérations hebdomadaires moyennes plus élevées, continuera d'attirer des travailleurs du Manitoba pendant les deux prochaines années.

La pénurie de main-d'oeuvre signifie que les travailleurs manitobains bénéficieront d'une sécurité d'emploi. Cette situation devrait renforcer nettement la confiance des consommateurs et contribuer à soutenir les dépenses, notamment en matière de logement.

Mises en chantier au Manitoba (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : Compte tenu de la croissance modérée de l'emploi et du choix limité sur le marché de l'existant, la construction de maisons individuelles au Manitoba se maintiendra à un bon rythme. On prévoit que les mises en chantier de ce type de logements se chiffreront à 2 400 en 2002, avant de diminuer légèrement en 2003, en raison du relèvement des taux hypothécaires qui freinera la demande.

Mises en chantier, logements collectifs : Malgré un ralentissement global de l'activité dans la province, on prévoit que les mises en chantier de logements collectifs augmenteront en milieu urbain, grâce à la hausse de la construction d'appartements en location viagère, visant à répondre à la demande de la population vieillissante. Les logements offerts en location viagère sont devenus un mode d'occupation prisé par les aînés du Manitoba, à cause de l'écart entre la mise de fonds exigée sur le marché du neuf pour ce type d'habitations et le coût des copropriétés neuves.

Reventes : Même si le nombre d'inscriptions est faible par rapport aux niveaux historiques, la demande continuera d'être ferme sur les marchés de l'existant. Les taux hypothécaires avantageux, conjugués à la hausse du revenu disponible, se traduiront par un niveau record de ventes. Au Manitoba, le nombre de ventes S.I.A. devrait plafonner à 11 600 en 2002, puis descendre à 11 200 en 2003, en raison de la majoration des taux hypothécaires.

Prix : Au cours des deux prochaines années, la forte demande et le nombre limité d'inscriptions exerceront des pressions à la hausse sur le prix des logements. Néanmoins, la progression du prix moyen sera modérée par l'accroissement du nombre d'accédants à la propriété, attribuable à l'étroitesse du marché locatif.

Faits saillants au niveau provincial

Même si c'est à Winnipeg que la création d'emplois sera la plus vigoureuse au Manitoba, des gains seront enregistrés ailleurs et contribueront également à stimuler la demande d'habitations.

Par exemple, l'expansion de l'industrie agro-alimentaire du Manitoba fournira des occasions d'emplois. L'usine de transformation de pommes de terre de J.R. Simplot à Portage la Prairie, dont la construciton devait commencer en juin 2002, devrait être mise en marche au printemps 2003. Deux projets d'usine de transformation du porc, en région rurale, contribueront également à la création d'emplois et à la demande de logements.

Renseignements : Richard Corriveau, (403) 515-3005, rcorrive@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

Aperçu

Forte hausse de la construction résidentielle

Grâce notamment au rythme d'activité rapide en début d'année, le total des mises en chantier atteindra, en 2002, son niveau le plus élevé des 13 dernières années. Pendant les premiers mois de l'année, les bas taux hypothécaires et l'hiver plus doux que d'habitude ont incité nombre d'acheteurs à passer à l'action. Les ventes tout comme le prix des logements ont augmenté. La construction s'est poursuivie même pendant les mois d'hiver, habituellement caractérisés par un ralentissement de l'activité. Au premier trimestre, le nombre de mises en chantier était d'un cinquième supérieur à celui de la même période en 2001.

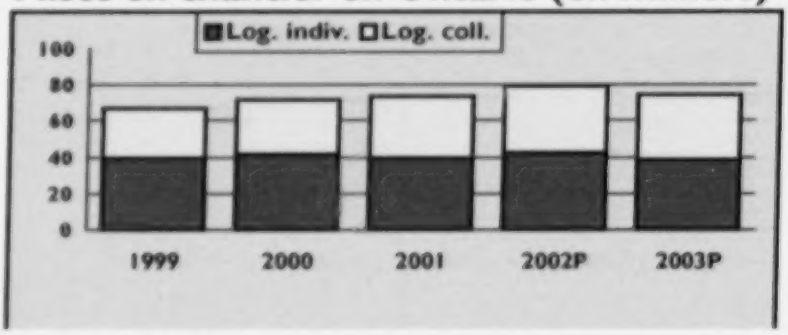
La croissance démographique, la structure par âge de la population et le raffermissement de l'économie marqueront aussi les perspectives du secteur résidentiel en 2003.

En Ontario, la population s'accroîtra plus rapidement que la moyenne nationale. Les niveaux d'immigration internationale et de migration interprovinciale dépasseront largement l'accroissement naturel de la population (les naissances moins les décès). Les immigrants continueront à choisir l'Ontario en raison de ses réseaux ethniques et sociaux bien établis. L'immigration exerce généralement des pressions sur la demande de logements locatifs, et les nouveaux arrivants mettent plusieurs années à s'établir avant d'acheter une habitation.

La population vieillissante aussi aura des répercussions sur les perspectives du secteur résidentiel de l'Ontario. Même si la croissance sera rapide chez les personnes d'âge mûr, une forte proportion de ces adultes sont déjà propriétaires. Cela explique pourquoi les mises en chantier de logements pour propriétaires-occupants et de copropriétés s'approcheront du record enregistré pendant la période de prospérité de la fin des années 1980, sans pour autant l'atteindre. La croissance démographique dans les segments plus jeunes de la population, qui sera plus modérée que dans les groupes aînés, contribuera à l'accroissement de la demande de logements locatifs.

L'effet de la croissance économique, soutenue par les bas taux hypothécaires et la relance de l'économie américaine, commencera à se faire sentir cette année. La création d'emplois stimulera la demande de logements neufs et existants.

Mises en chantier en Ontario (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2002, les faibles taux hypothécaires et le marché de la revente serré donneront un élan à la construction de maisons individuelles – le type de logements le plus recherché et le plus cher. En 2003, l'activité ralentira dans ce secteur avec la hausse marquée des taux d'intérêt.

Mises en chantier, logements collectifs : La construction de collectifs bondira en 2002, grâce à la forte demande provenant des accédants et à la rareté de l'offre de logements achevés récemment et inoccupés. Les mises en chantier de copropriétés et de logements pour propriétaires-occupants seront particulièrement nombreuses. La hausse des mises en chantier de collectifs sera surtout attribuable à la vigueur de la construction de logements locatifs, laquelle sera toutefois faible par rapport aux normes historiques. Le marché locatif bénéficiera de l'aide gouvernementale octroyée pour la construction de logements locatifs abordables.

Reventes : Grâce à la force de l'activité au début de l'année, favorisée par l'hiver doux et les bas taux hypothécaires, les ventes de logements existants atteindront un nouveau record en 2002. Les ventes S.I.A. ralentiront en 2003, avec le redressement des taux d'intérêt et des prix.

Prix : Le prix des habitations s'alourdira pendant la période de prévisions. Le volume important de ventes comparativement au nombre de nouvelles inscriptions exercera encore des pressions à la hausse sur les prix, surtout cette année.

Faits saillants au niveau provincial

Selon les résultats de l'enquête menée en 2001 par la SCHL sur les intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs, les trois quarts des acheteurs éventuels torontois seraient des accédants, et près des deux tiers opteraient pour un logement existant, souvent plus abordable qu'une maison neuve.

Comme les accédants ont en général un revenu plus petit que les autres acheteurs et doivent souscrire un prêt hypothécaire relativement plus important, ils sont plus sensibles au prix des logements et aux taux d'intérêt. Même si les prix augmentent, le marché reste favorable aux accédants en raison des faibles taux hypothécaires actuels.

Renseignements : Alex Medow, (416) 218-3344, amedow@cmhc-schl.gc.ca

Québec

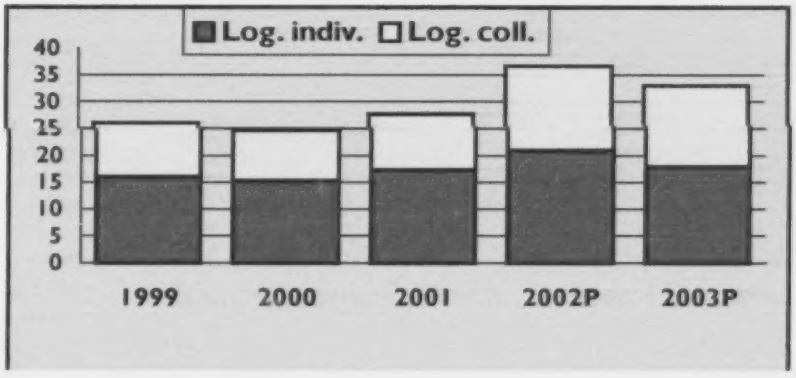
Aperçu

L'économie reprend, surtout grâce au secteur de l'habitation

L'économie du Québec profite de la vigueur soutenue de la construction résidentielle et des dépenses de consommation. En 2002, le rebondissement de l'économie américaine contribuera à la reprise dans la province. Or, la croissance sera plus robuste en 2003, lorsque les investissements de capitaux se renforceront dans les secteurs de la haute technologie et du transport aérien, notamment. L'économie québéquoise devrait donc progresser de 3,7 % en 2002 et de 4 % en 2003.

Cette amélioration de la croissance économique maintiendra à un niveau positif le taux de création d'emplois au cours des prochaines années, ce qui contribuera à soutenir la demande de logements neufs et existants pendant la période de prévisions. La combinaison de plusieurs autres facteurs favorisera aussi la construction résidentielle. Le regain de confiance chez les consommateurs, la pénurie de logements existants et les marchés locatifs tendus stimuleront le marché du neuf. Le total des mises en chantier atteindra 36 600 en 2002 et 33 000 en 2003.

Mises en chantier au Québec (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les facteurs susmentionnés stimuleront les mises en chantier de maisons individuelles. Celles-ci se chiffreront à 21 100 en 2002 et à 17 850 en 2003.

Mises en chantier, logements collectifs : Les bas taux d'inoccupation au Québec (inférieurs à 1 % dans les trois grandes agglomérations de **Montréal,** de **Québec** et de **Gatineau**), conjugués à la demande régulière de maisons de retraite, seront les principaux facteurs qui favoriseront la construction de collectifs cette année et en 2003. Le marché locatif bénéficiera de l'aide gouvernementale octroyée pour la construction d'ensembles de logements locatifs abordables.

Reventes : Grâce aux bas taux hypothécaires, les ventes de logements existants augmenteront encore en 2002, mais dans une proportion plus modérée, en raison du ralentissement de la création d'emplois et du nombre limité d'inscriptions. La hausse des taux hypothécaires fera fléchir le nombre de reventes en 2003.

Prix : Le marché de l'existant demeurera favorable aux vendeurs, car la demande sera élevée comparativement au volume d'inscriptions courantes. Cette conjoncture entraînera une hausse du prix moyen d'environ 7 % en 2002 et de 4,4 % en 2003.

Faits saillants au niveau provincial

À l'été 2001, la SCHL a réalisé une étude dans les régions de Montréal et de Québec pour en savoir plus sur les conditions du logement et les préférences des 45 à 64 ans, c'est-à-dire les baby-boomers.

Selon les données recueillies, près de la moitié des propriétaires-occupants âgés entre 45 et 64 ans ont remboursé leur prêt hypothécaire, ce qui souligne la capacité financière de la majorité des gens de cet âge. L'étude révèle aussi que la plupart des locataires dans ce groupe d'âge choisissent de louer, parce que ce mode d'occupation est moins dispendieux et les libère de certaines responsabilités associées à la possession d'une habitation.

La grande majorité des ménages préféreraient demeurer dans leur logement actuel pendant les cinq ou dix prochaines années, la plupart en raison de leur situation personnelle ou pour des motifs liés au confort et aux conditions de logement, entre autres.

Quant aux ménages qui préféreraient déménager, ils ont fourni deux principales raisons : la retraite et le désir de se rapprocher de la nature, associé au besoin de tranquillité.

Renseignements : Kevin Hughes, (514) 283-4488, khughes@cmhc-schl.gc.ca

Nouveau-Brunswick

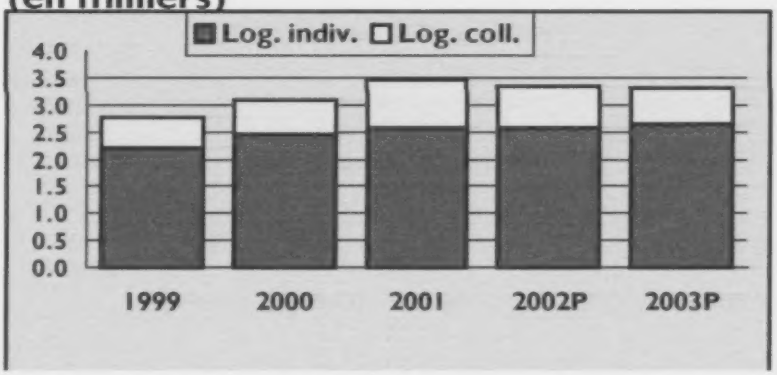
Aperçu

Le repli de l'investissement de capitaux ternit les perspectives du marché de l'habitation

L'économie provinciale traversera une période de transition en 2002 et en 2003. L'expansion du gazoduc du projet de l'île de Sable vers toutes les régions du Nouveau-Brunswick tire à sa fin. Les travaux liés à la modernisation de la raffinerie de pétrole de la société Irving, ainsi qu'à l'autoroute Moncton-Fredericton, se sont terminés en 2001. La conversion de la centrale électrique de Coleson Cove et l'expansion de l'installation de traitement du gaz naturel de la société Irving ne débuteront que vers la fin de 2003.

Cette diminution de l'investissement de capitaux, conjuguée à l'affaiblissement des exportations vers les É.-U., surtout celles de produits forestiers, freinera la croissance économique, qui enregistrera un gain de 1,2 % en 2002. Grâce à la reprise des investissements et au renforcement de l'économie américaine, ce taux atteindra 3,2 % en 2003.

Mises en chantier au Nouveau-Brunswick (en milliers)



Les conditions sur le marché du travail refléteront la croissance économique pendant la période de prévisions. On prévoit que le taux de chômage progressera légèrement, car l'expansion de la population active sera supérieure à la création d'emplois cette année. L'emploi s'accroîtra de 2 % en 2003, ce qui ramènera le taux de chômage à moins de 12 %.

Le raffermissement modéré de l'économie et de l'emploi entraînera un tassement de la demande de logements. Toutefois, la forte migration interprovinciale maintiendra la demande à un niveau relativement élevé. Le total des mises en chantier devrait atteindre 3 350 en 2002 et 3 300 en 2003.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : La construction de maisons individuelles sera vigoureuse en milieu urbain, compte tenu de la rareté de logements sur les marchés de l'existant des trois principaux centres. L'activité demeurera robuste également en milieu rural. Beaucoup de personnes continueront à déménager vers les grands centres urbains afin de se rapprocher des services qui y sont offerts et de la parenté. Toutefois, bon nombre d'entre eux opteront pour un emplacement à l'extérieur de la ville. Selon nos prévisions actuelles, 2 590 maisons individuelles seront mises en chantier en 2002 et 2 660 en 2003.

Mises en chantier, logements collectifs : À Frederiction, les taux d'inoccupation ont descendu près des niveaux historiques, et le nombre de mises en chantier de logements collectifs a atteint en 2001 son niveau le plus élevé en plus de vingt ans. Dans la région de la capitale provinciale, la construction de collectifs demeurera robuste par rapport aux données historiques, mais elle devrait ralentir. Par conséquent, on prévoit que 760 logements collectifs seront commencés en 2002 et 640 en 2003.

Reventes : Une partie importante des inscriptions courantes a été absorbée en 2001 en raison du niveau élevé de ventes. Par conséquent, les courtiers en immeubles devront patienter jusqu'en 2003 avant de constater une hausse accentuée des ventes S.I.A.

Prix : La pénurie de logements existants et la vive demande exerceront de fortes pressions à la hausse sur les prix. Le prix de vente moyen s'élèvera donc à 99 000 $ en 2002, puis passera à 102 000 $ en 2003.

Faits saillants au niveau provincial

Après s'être accrue pendant 25 années d'affilée, la population de la province a légèrement régressé pour s'établir à 729 498, selon le recensement de 2001. Il s'agit d'une baisse de 1,2 % par rapport au sommet de 738 133 enregistré par suite du recensement de 1996. Seules les villes de Moncton et de Fredericton ont connu une croissance démographique. Saint John, Bathurst, Campbellton, Edmundston et Miramichi comptaient moins de résidents en 2001 qu'en 1996.

Le taux de croissance naturelle de la population du Nouveau-Brunswick (les naissances moins les décès) a reculé entre 1996 et 2001. Pendant cet intervalle, le niveau d'émigration a été élevé, particulièrement chez les 15 à 24 ans. La régression de la population a ralenti l'économie, en particulier la construction résidentielle.

Renseignements : Benoit Champoux, (506) 851-2742, bchampou@cmhc-schl.gc.ca

Nouvelle-Écosse

Aperçu

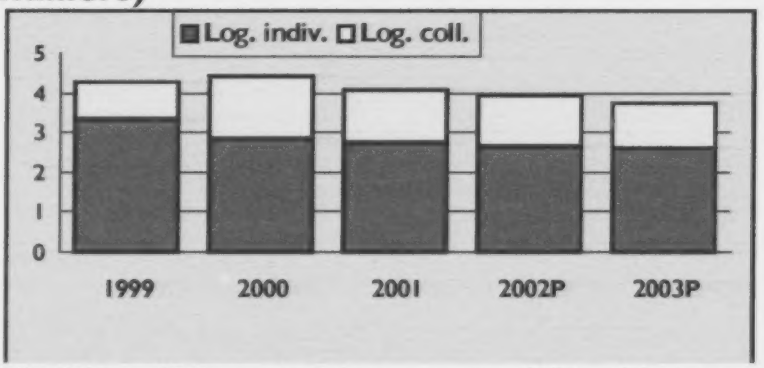
Contraction généralisée mais peu marquée de l'activité prévue dans le secteur de l'habitation

Conformément aux années antérieures, la reprise économique en Nouvelle-Écosse s'amorcera plus tard que celle des É.-U., du Canada et de l'Ontario. Ainsi, la croissance économique provinciale et les gains réalisés au chapitre de l'emploi demeureront relativement faibles cette année, puis rebondiront en 2003.

L'expansion généralisée prévue l'an prochain s'accompagnera d'une reprise de l'exploration marine, avec la mise en oeuvre de la construction de l'étape II du projet gazier de l'île de Sable et du gazoduc pancanadien Deep Panuke. L'expansion des gazoducs des Maritimes et du nord-est s'amorcera, quant à elle, seulement en 2004 et en 2005.

En 2003, l'économie, l'emploi et la migration s'amélioreront considérablement, mais on ne prévoit pas une hausse de la même ampleur que celle affichée en 1999, par suite de la mise en oeuvre de l'étape I du projet gazier de l'île de Sable.

Mises en chantier en Nouvelle-Écosse (en milliers)



La remontée des taux d'intérêt, conjuguée à la décélération de la croissance du revenu personnel disponible, limitera la progression des ventes au détail et l'activité dans le secteur résidentiel jusqu'à la fin de 2003. Cela donnera un répit au secteur tertiaire et au secteur de la construction, qui ont soutenu l'économie provinciale (qui aurait autrement été très faible) pendant les 18 derniers mois. Ainsi, malgré le redressement de l'économie, on prévoit une contraction généralisée, quoique peu marquée, de la construction résidentielle et des ventes d'habitations en Nouvelle-Écosse au cours des deux prochaines années.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : On prévoit une légère baisse de la construction de maisons individuelles cette année et en 2003. Bien que plusieurs marchés connaissent une pénurie de logements existants, l'accroissement des coûts de construction fera grimper les prix et limitera la demande. Le nombre de mises en chantier régressera d'environ 3 % cette année et de 2 % en 2003.

Mises en chantier, logements collectifs : En 2001, le taux d'inoccupation a fléchi dans la plupart des marchés locatifs de la Nouvelle-Écosse, mais on ne prévoit pas pour autant que la construction d'ensembles locatifs augmentera en 2002. Les bas taux hypothécaires incitent beaucoup de locataires à accéder à la propriété, ce qui atténue les pressions à la baisse exercées sur les taux d'inoccupation et limite la construction de nouveaux ensembles. Néanmoins, la demande croissante provenant des accédants favorise la construction d'ensembles de logements en copropriété.

Reventes : Après le niveau record de 9 268 ventes S.I.A. observé en 2001, les ventes de logements existants retourneront sous la barre des 9 000 cette année et en 2003. Les taux hypothécaires devraient remonter au cours de l'année, de sorte qu'une partie importante de la demande, qui autrement aurait été répartie plus uniformément sur 2002 et 2003, s'est manifestée pendant la première moitié de l'année.

Prix : On prévoit que les prix progresseront, mais à une cadence ralentie au cours des deux prochaines années. Compte tenu de la proportion accrue d'accédants et de la régression de la demande prévue à la fin de l'année et en 2003, le prix moyen augmentera de moins de 3 % en 2002 et en 2003.

Faits saillants au niveau provincial

Les données démographiques du recensement de 2001, publiées récemment, révèlent des tendances intéressantes concernant les cinq dernières années. La population de la Nouvelle-Écosse est demeurée pratiquement stable, s'établissant à environ 909 000. Ensemble, la croissance naturelle (les naissances moins les décès) et l'immigration internationale ont presque compensé l'émigration au profit d'autres provinces.

L'agglomération de Halifax et le secteur adjacent d'East Hants ont enregistré une croissance de près de 5 %. En revanche, la plupart des autres régions ont connu une décroissance de leur population – particulièrement les comtés de Guysborough (-10,0 %), du cap Breton (-7,2 %) et de Victoria (-6,1 %).

Renseignements : David McCulloch, (902) 426-8465, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

Île-du-Prince-Édouard

Aperçu

La reprise de l'économie soutiendra la construction résidentielle

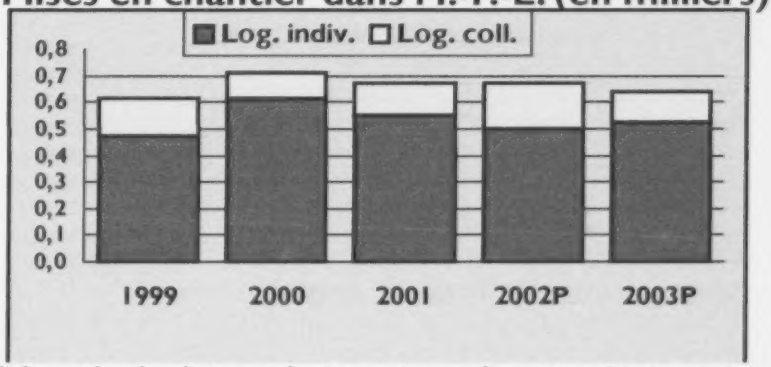
En 2001, l'économie de l'île a éprouvé un certain nombre de revers, notamment des conditions de quasi-sécheresse qui ont touché les producteurs de pommes de terre, la réduction des quotas de pêche et l'affaiblissement de l'économie nord-américaine.

En 2002 et en 2003, l'île bénéficiera du raffermissement de l'économie nord-américaine. Les exportations de produits vers d'autres provinces et les É.-U. reprendront. Par ailleurs, les recettes du secteur du tourisme augmenteront, tout comme les dépenses de consommation, ce qui entraînera une hausse des ventes au détail.

Les dépenses d'investissement favoriseront également la croissance économique. Beaucoup de résidents de l'île travaillent sur divers chantiers non résidentiels amorcés en 2001. Les deux principaux sont l'établissement de soins de East Prince et le Centre de technologie de l'Atlantique, qui se prolongeront jusqu'en 2003.

L'économie de l'île enregistrera une croissance de 2,5 % en 2002 et une hausse similaire en 2003, à la faveur du rebondissement des économies canadienne et américaine, ainsi que des projets d'immobilisations non résidentiels.

Mises en chantier dans l'Î.-P.-É. (en milliers)



La population active de la province s'accroîtra au cours de la période prévisionnelle, sous l'effet conjugué du nombre accru de chercheurs d'emploi dans l'île et de la hausse de la migration en provenance d'autres provinces. Pendant la même période, les gains au chapitre de l'emploi devraient être supérieurs à l'augmentation de la population active, de sorte que le taux de chômage régressera.

Le niveau des mises en chantier sera élevé, comparativement aux chiffres observés pendant la deuxième moitié des années 1990, grâce à la conjoncture économique favorable et à la croissance du marché du travail. Cette année, le recul des mises en chantier de maisons individuelles sera en grande partie contrebalancé par une poussée soudaine de la construction de collectifs, surtout dans la région de **Charlottetown**.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2002, la construction demeurera robuste sur le marché des maisons individuelles mais elle ralentira légèrement, les entrepreneurs se concentrant sur la production de collectifs d'habitation. La construction reprendra en 2003, car la demande de logements individuels sera favorisée, entre autres, par la vitalité de l'économie provinciale et les gains importants prévus au chapitre de l'emploi.

Mises en chantier, logements collectifs : Les bas taux d'inoccupation observés au cours des dernières années ont incité les promoteurs à construire des collectifs d'habitation. Par conséquent, les mises en chantier de logements collectifs s'élèveront à 170 en 2002, avant de régresser en 2003. La plupart des logements construits cette année seront des appartements dans la région de **Charlottetown.** Il est également possible que des ensembles de logements en copropriété soient commencés dans cette région.

Reventes : Compte tenu de la demande soutenue de maisons individuelles et de la légère augmentation des inscriptions courantes, le marché de l'existant enregistrera encore de bons résultats cette année et en 2003. Toutefois, la majoration des taux hypothécaires, particulièrement en 2003, fera diminuer les ventes S.I.A. pendant la période de prévisions.

Prix : La vigueur soutenue de la demande de logements existants en milieu rural fera croître le prix de vente moyen, qui atteindra 90 000 $ d'ici à la fin de 2003.

Faits saillants au niveau provincial

Parmi les provinces de l'Atlantique, l'Î.-P.-É. est la seule qui a enregistré une croissance démographique entre le recensement de 1996 et celui de 2001. En effet, la population de l'île est passée à 135 294 en 2001, une hausse de 0,5 % par rapport au niveau de 1996.

Cette croissance tient principalement à la migration interprovinciale. L'île a aussi accueilli un faible nombre d'immigrants internationaux. Quant à la croissance naturelle (les naissances moins les décès), elle a reculé. La population de l'île a tendance à se déplacer vers les centres urbains, comme celle des autres régions du pays. La population de Charlottetown s'est accrue de 2,0 % et celle de Summerside, de 1,2 %.

Les diverses tendances migratoires contribuent à soutenir la demande de logements dans l'île.

Renseignements : Jason Beaton, (506) 851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

Terre-Neuve et Labrador

Aperçu

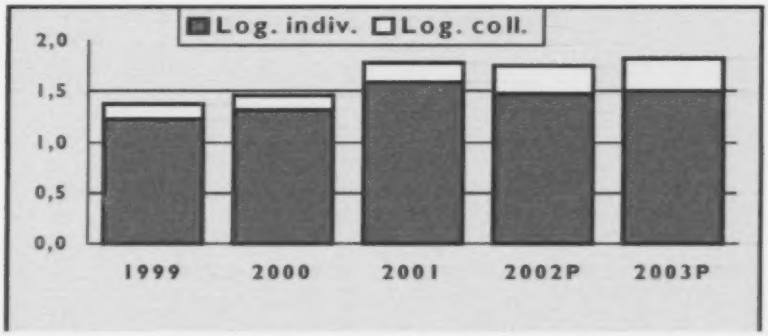
La production de pétrole et la demande des consommateurs soutiennent la croissance économique et stabilisent les marchés résidentiels

Les perspectives de croissance économique demeureront largement tributaires de la production pétrolière en mer et des investissements connexes.

L'entrée en production de Terra Nova, conjuguée à l'accroissement, au cours des deux prochaines années, de la production de pétrole brut léger d'Hibernia, favorisera la hausse des revenus et la relance économique.

Les investissements joueront également un rôle prépondérant dans la croissance de l'économie et de l'emploi. Malgré l'achèvement de plusieurs grands projets comme l'étape de développement de Terra Nova, le niveau des dépenses d'investissement restera élevé, principalement grâce au lancement prévu du projet White Rose.

Mises en chantier à Terre-Neuve (en milliers)



Bien qu'elles seront modestes cette année, les retombées de White Rose gagneront en importance en 2003 et au cours des années suivantes, à mesure que l'activité s'intensifiera.

La croissance du secteur des centres de renseignements pour les clients aussi favorisera la création d'emplois. Ce secteur compte parmi ceux ayant enregistré la plus forte croissance ces dernières années, et il génère des emplois un peu partout dans la province.

Compte tenu de l'optimisme des consommateurs et de la croissance des revenus, la demande de biens et de services demeurera robuste. Les gains soutenus au chapitre de l'emploi et des revenus stimuleront les ventes de logements. On prévoit en outre que les marchés locatifs se resserreront avec l'arrivée des nouveaux salariés à la recherche d'un logement.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : La construction de maisons individuelles ralentira un peu cette année, mais elle demeurera tout de même vigoureuse en comparaison des niveaux observés pendant la dernière partie des années 1990. La pénurie qui persiste sur le marché de l'existant et la croissance démographique chez les 35 à 54 ans favoriseront la demande. Cependant, les résultats exceptionnels enregistrés en milieu rural l'an dernier ne seront pas égalés cette année, puisque la demande refoulée a été en grande partie satisfaite. L'incertitude liée aux événements récents concernant le principal employeur de la province dans le secteur des pêches pèsera aussi sur l'activité en milieu rural. Ainsi, on prévoit que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles demeurera pratiquement inchangé en 2002 et en 2003.

Mises en chantier, logements collectifs : Le secteur des logements collectifs continuera d'afficher la plus forte croissance sur le marché de l'habitation, en raison des marchés locatifs tendus, de la demande soutenue de copropriétés et du prix raisonnable des maisons en rangée.

Reventes : Les ventes de logements existants seront nombreuses en 2002 et en 2003, compte tenu de la forte croissance de l'emploi et des revenus. En 2002, les ventes seront en partie limitées par la pénurie de logements, mais elles atteindront tout de même leur deuxième niveau en importance. En 2003, le volume des ventes progressera un peu grâce à la hausse du nombre d'inscriptions, attibuable au nombre accru de propriétaires qui tenteront de réaliser des gains d'avoir propre.

Prix : Les forces de l'offre et de la demande continueront à renforcer le prix moyen S.I.A. au cours des deux prochaines années, mais le repli des valeurs immobilières dans le centre de Terre-Neuve limitera les gains à 2 %, au plus.

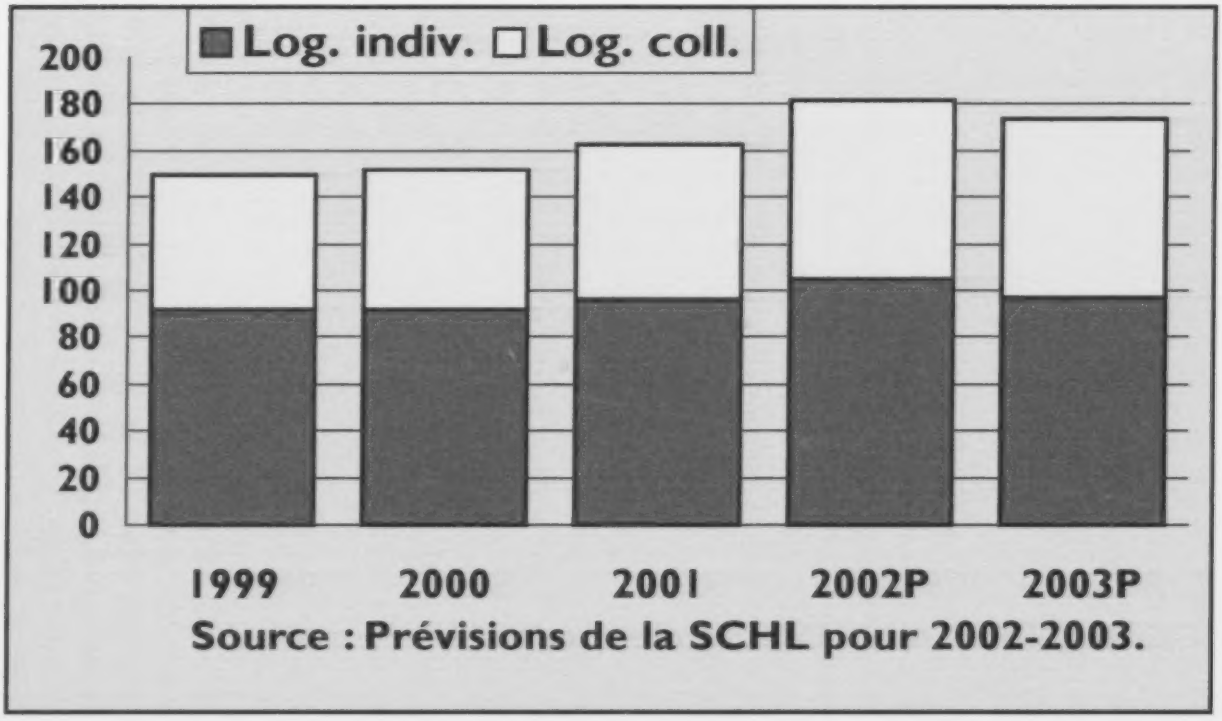
Faits saillants au niveau provincial

Dans tous les marchés de la région de St. John's, la population a crû ces dernières années. Or, la croissance démographique a été particulièrement vive dans la municipalité de Paradise/St. Thomas – la plus forte de toute la province –, affichant une hausse de plus de 20 % entre 1996 et 2001.

Avec l'amélioration de ses réseaux de transport, l'abondance de terrains offerts à des prix concurrentiels et les perspectives économiques favorables, la municipalité de Paradise/St. Thomas devrait continuer de s'accroître au cours des prochaines années.

Renseignements : Brian Martin, (709) 772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Mises en chantier, Canada (en milliers)



Total des mises en chantier
(Nbre de log. et variation annuelle en pourcentage)

	1997	1998	1999	2000	2001	2002 (P)	2003 (P)
T.-N.	1696	1450	1371	1459	1788	1750	1825
%	-16.6	-14.5	-5.4	6.4	22.5	-2.1	4.3
Î.-P.-É.	470	524	616	710	675	670	640
%	-15.2	11.5	17.6	15.3	-4.9	-0.7	-4.5
N.-É.	3813	3137	4250	4432	4092	3950	3750
%	-6.1	-17.7	35.5	4.3	-7.7	-3.5	-5.1
N.-B.	2702	2447	2776	3079	3462	3350	3300
%	-0.7	-9.4	13.4	10.9	12.4	-3.2	-1.5
QUÉ.	25896	23138	25742	24695	27682	36600	33000
%	11.5	-10.7	11.3	-4.1	12.1	32.2	-9.8
ONT.	54072	53830	67235	71521	73282	79600	74800
%	25.6	-0.4	24.9	6.4	2.5	8.6	-6.0
MAN.	2612	2895	3133	2560	2963	2850	2750
%	12.7	10.8	8.2	-18.3	15.7	-3.8	-3.5
SASK.	2757	2965	3089	2513	2381	2500	2550
%	13.1	7.5	4.2	-18.6	-5.3	5.0	2.0
ALB.	23671	27122	25447	26266	29174	32100	30350
%	42.0	14.6	-6.2	3.2	11.1	10.0	-5.5
C.-B.	29351	19931	16309	14418	17234	18800	21000
%	6.2	-32.1	-18.2	-11.6	19.5	9.1	11.7
CAN.	147040	137439	149968	151653	162733	*182200	*174000
%	17.9	-6.5	9.1	1.1	7.3	12.0	-4.5

Source : Prévisions de la SCHL pour 2002-2003.
(P) Prévisions.
* Le total a été arrondi.

Mises en chantier, maisons individuelles (Nbre de logements et variation annuelle en pourcentage)

	1997	1998	1999	2000	2001	2002 (P)	2003 (P)
T.-N.	1220	1086	1233	1315	1598	1475	1500
%	-12,5	-11,0	13,5	6,7	21,5	-7,7	1,7
Î.-P.-É.	374	387	472	614	551	500	525
%	-13,0	3,5	22,0	30,1	-10,3	-9,3	5,0
N.-É.	2939	2257	3345	2856	2761	2675	2625
%	-10,3	-23,2	48,2	-14,6	-3,3	-3,1	-1,9
N.-B.	2125	1989	2201	2442	2573	2590	2660
%	-2,2	-6,4	10,7	10,9	5,4	0,7	2,7
QUÉ.	16073	14685	15798	15349	17193	21100	17850
%	8,5	-8,6	7,6	-2,8	12,0	22,7	-15,4
ONT.	35401	32737	39421	41087	39632	42500	39000
%	31,0	-7,5	20,4	4,2	-3,5	7,2	-8,2
MAN.	2019	2368	2231	2348	2460	2400	2320
%	7,7	17,3	-5,8	5,2	4,8	-2,4	-3,3
SASK.	1954	2154	2070	1890	1627	1800	1825
%	21,2	10,2	-3,9	-8,7	-13,9	10,6	1,4
ALB.	18170	20077	16688	16835	19769	21700	20400
%	40,3	10,5	-16,9	0,9	17,4	9,8	-6,0
C.-B.	12911	8691	8731	7448	7862	8100	8600
%	3,7	-32,7	0,5	-14,7	5,6	3,0	6,2
CAN.	93186	86431	92190	92184	96026	*104800	*97300
%	19,5	-7,2	6,7	-0,0	4,2	9,1	-7,2

Source : Prévisions de la SCHL pour 2002-2003.
(P) Prévisions.
* Le total a été arrondi.

Mises en chantier, collectifs d'habitation (Nbre de logements et variation annuelle en pourcentage)

	1997	1998	1999	2000	2001	2002 (P)	2003 (P)
T.-N.	476	364	138	144	190	275	325
%	-25,5	-23,5	-62,1	4,3	31,9	44,7	18,2
Î.-P.-É.	96	137	144	96	124	170	115
%	-22,6	42,7	5,1	-33,3	29,2	37,1	-32,4
N.-É.	874	880	905	1576	1331	1275	1125
%	11,9	0,7	2,8	74,1	-15,5	-4,2	-11,8
N.-B.	577	458	575	637	889	760	640
%	5,1	-20,6	25,5	10,8	39,6	-14,5	-15,8
QUÉ.	9823	8453	9944	9346	10489	15500	15150
%	16,9	-13,9	17,6	-6,0	12,2	47,8	-2,3
ONT.	18671	21093	27814	30434	33650	37100	35800
%	16,4	13,0	31,9	9,4	10,6	10,3	-3,5
MAN.	593	527	902	212	503	450	430
%	33,9	-11,1	71,2	-76,5	137,3	-10,5	-4,4
SASK.	803	811	1019	623	754	700	725
%	-2,8	1,0	25,6	-38,9	21,0	-7,2	3,6
ALB.	5501	7045	8759	9431	9405	10400	9950
%	48,0	28,1	24,3	7,7	-0,3	10,6	-4,3
C.-B.	16440	11240	7578	6970	9372	10700	12400
%	8,2	-31,6	-32,6	-8,0	34,5	14,2	15,9
CAN.	53854	51008	57778	59469	66707	*77300	*76700
%	15,3	-5,3	13,3	2,9	12,2	15,9	-0,8

Source : Prévisions de la SCHL pour 2002-2003.
(P) Prévisions.
* Le total a été arrondi.

Mises en chantier de logements collectifs par catégorie (nbre de log.)

		1997	1998	1999	2000	2001	2002 (P)	2003 (P)
T.-N.	Log. jumelés	158	163	50	44	30	50	50
	En rangée	18	20	9	23	36	50	50
	Appartements	300	181	79	77	124	175	225
	Total	476	364	138	144	190	275	325
Î.-P.-É.	Log. jumelés	12	28	32	46	56	50	40
	En rangée	43	10	31	21	10	20	25
	Appartements	41	99	81	29	58	100	50
	Total	96	137	144	96	124	170	115
N.-É.	Log. jumelés	303	290	218	266	228	240	250
	En rangée	58	89	29	17	40	60	100
	Appartements	513	501	658	1293	1063	975	775
	Total	874	880	905	1576	1331	1275	1125
N.-B.	Log. jumelés	106	106	134	113	114	150	100
	En rangée	132	89	94	26	153	70	90
	Appartements	339	263	347	498	622	540	450
	Total	577	458	575	637	889	760	640
QUÉ.	Log. jumelés	2767	1930	1586	1291	1309	1850	1800
	En rangée	1433	1074	1184	858	869	1250	1200
	Appartements	5623	5449	7174	7197	8311	12400	12150
	Total	9823	8453	9944	9346	10489	15500	15150
ONT.	Log. jumelés	4299	4575	6445	7167	7106	7500	7000
	En rangée	9964	10073	10425	10846	10269	9800	10000
	Appartements	4408	6445	10944	12421	16275	19800	18800
	Total	18671	21093	27814	30434	33650	37100	35800
MAN.	Log. jumelés	143	131	90	52	51	70	60
	En rangée	96	81	151	63	84	80	70
	Appartements	354	315	661	97	368	300	300
	Total	593	527	902	212	503	450	430
SASK.	Log. jumelés	160	174	155	148	116	155	145
	En rangée	352	222	104	173	240	175	180
	Appartements	291	415	760	302	398	370	400
	Total	803	811	1019	623	754	700	725
ALB.	Log. jumelés	1458	1428	1570	1518	1957	2150	2100
	En rangée	1691	1512	1424	1545	1779	1950	1850
	Appartements	2352	4105	5765	6368	5669	6300	6000
	Total	5501	7045	8759	9431	9405	10400	9950
C.-B.	Log. jumelés	1979	1218	816	885	916	950	1100
	En rangée	3469	2117	1444	1675	1686	1750	2000
	Appartements	10992	7905	5318	4410	6770	8000	9300
	Total	16440	11240	7578	6970	9372	10700	12400
CAN.	Log. jumelés	11385	10043	11096	11530	11883	13165	12645
	En rangée	17256	15287	14895	15247	15166	15205	15565
	Appartements	25213	25678	31787	32692	39658	48960	48450
	Total	53854	51008	57778	59469	66707	*77300	*76700

Source : Prévisions de la SCHL pour 2002-2003.
* Le total a été arrondi.

Logements collectifs mis en chantier par zone et marché visé

		Centres de 10 000 habitants et plus				Autres collectivités	Ensemble des zones Total
		Total - log. locatifs	Copropriétés	Autres*	Total 10 000+		
T.-N.	2001	14	40	118	172	18	190
	2002	150	50	55	255	20	275
	2003	175	80	50	305	20	325
Î.-P.-É.	2001	48	0	30	78	46	124
	2002	85	40	15	140	30	170
	2003	55	10	10	75	40	115
N.-É.	2001	745	256	147	1148	183	1331
	2002	650	325	150	1125	150	1275
	2003	500	350	125	975	150	1125
N.-B.	2001	461	116	130	707	182	889
	2002	485	50	150	685	75	760
	2003	415	75	100	590	50	640
QUÉ.	2001	4026	4163	1628	9817	672	10489
	2002	5890	6200	2480	14570	930	15500
	2003	5757	6060	2424	14241	909	15150
ONT.	2001	2716	16653	14157	33526	124	33650
	2002	5100	17700	14150	36950	150	37100
	2003	5300	16600	13770	35670	130	35800
MAN.	2001	192	79	8	279	224	503
	2002	165	230	15	410	40	450
	2003	155	220	15	390	40	430
SASK.	2001	38	605	31	674	80	754
	2002	60	515	50	625	75	700
	2003	70	530	50	650	75	725
ALB.	2001	2470	5343	752	8565	840	9405
	2002	2750	5750	700	9200	1200	10400
	2003	2450	5650	700	8800	1150	9950
C.-B.	2001	3912	4285	889	9086	286	9372
	2002	2300	7200	800	10300	400	10700
	2003	1200	9400	900	11500	900	12400
CAN.	2001	14622	31540	17890	64052	2655	66707
	2002	17635	38060	18565	74260	3070	**77300
	2003	16077	38975	18144	73196	3464	**76700

Source : Prévisions de la SCHL pour 2002-2003.
* Comprend des log. de type propriétaire-occcupant et les logements non classisifés
** Le total a été arrondi.

Total des ventes résidentielles S.I.A.
(nbre de log. et variation annuelle en pourcentage)

	1997	1998	1999	2000	2001	2002 (P)	2003 (P)
T.-N.	2170	2288	2437	2593	2808	2750	2775
%	8.2	5.4	6.5	6.4	8.3	-2.1	0.9
Î.-P.-É.	806	1125	1184	1206	1234	1200	1150
%	7.5	39.6	5.2	1.9	2.3	-2.8	-4.2
N.-É.	7567	8052	8827	8429	9268	8950	8500
%	-9.6	6.4	9.6	-4.5	10.0	-3.4	-5.0
N.-B.	3941	3908	4376	4524	4779	4800	5000
%	-2.0	-0.8	12.0	3.4	5.6	0.4	4.2
QUÉ.	43463	45192	49792	53755	61620	65000	63000
%	11.1	4.0	10.2	8.0	14.6	5.5	-3.1
ONT.	140608	138463	148659	147158	162318	178000	170500
%	1.9	-1.5	7.4	-1.0	10.3	9.7	-4.2
MAN.	11180	10762	10867	10612	11440	11600	11200
%	2.0	-3.7	1.0	-2.3	7.8	1.4	-3.4
SASK	8346	8068	8053	7552	7971	7800	7800
%	-3.9	-3.3	-0.2	-6.2	5.5	-2.1	0.0
ALB.	43693	43383	42684	43311	48989	48450	46750
%	16.6	-0.7	-1.6	1.5	13.1	-1.1	-3.5
C.-B.	68182	52910	58084	54179	69554	72800	73000
%	-5.5	-22.4	9.8	-6.7	28.4	4.7	0.3
CAN.	329956	314151	334963	333319	379981	*401400	*389700
%	2.6	-4.8	6.6	-0.5	14.0	5.6	-2.9

Sources : Association canadienne de l'immeuble et Chambre immobilière de la région de Fredericton inc.
Prévisions de la SCHL pour 2002-2003.
(P) Prévisions.
* Le total a été arrondi.

Prix résidentiel moyen S.I.A.
(dollars et variation annuelle en pourcentage)

	1997	1998	1999	2000	2001	2002 (P)	2003 (P)
T.-N.	92226	91514	94359	99525	104376	105500	107500
%	-1.5	-0.8	3.1	5.5	4.9	1.1	1.9
Î.-P.-É.	86403	79577	82139	82884	87696	89000	90000
%	3.0	-7.9	3.2	0.9	5.8	1.5	1.1
N.-É.	96693	97015	102628	110269	116052	118500	120000
%	3.5	0.3	5.8	7.4	5.2	2.1	1.3
N.-B.	87204	85948	88072	91624	95947	99000	102000
%	3.6	-1.4	2.5	4.0	4.7	3.2	3.0
QUE.	101715	103947	107501	111260	115865	124000	129500
%	3.3	2.2	3.4	3.5	4.1	7.0	4.4
ONT.	164382	167115	174049	183841	193357	208000	214500
%	5.6	1.7	4.1	5.6	5.2	7.6	3.1
MAN.	85404	86419	86423	87884	93192	96500	100000
%	0.1	1.2	0.0	1.7	6.0	3.5	3.6
SASK.	83978	87577	91396	94047	98310	103500	106500
%	8.4	4.3	4.4	2.9	4.5	5.3	2.9
ALB.	124865	132905	139621	146258	153737	163000	169500
%	6.1	6.4	5.1	4.8	5.1	6.0	4.0
C.-B.	220512	212046	215283	221371	222822	231300	238300
%	0.8	-3.8	1.5	2.8	0.7	3.8	3.0
CAN.	154644	152393	158180	164129	171955	*183600	*189700
%	2.5	-1.5	3.8	3.8	4.8	6.8	3.3

Sources : Association canadienne de l'immeuble et Chambre immobilière de la région de Fredericton inc.
Prévisions de la SCHL pour 2002-2003.
(P) Prévisions.
*Le total a été arrondi.

Emploi (variation annuelle en pourcentage)

	1997	1998	1999	2000	2001	2002 (P)	2003 (P)
T.-N.	1,2	2,6	5,5	-0,2	3,3	2,0	3,0
Î.-P.-É.	0,5	1,9	1,5	5,3	2,0	1,2	1,4
N.-É.	1,6	3,8	2,4	2,7	0,9	0,7	2,2
N.-B.	1,5	2,3	3,3	1,8	0,0	1,2	2,0
QUÉ.	1,6	2,7	2,3	2,4	1,1	3,2	2,5
ONT.	2,6	3,3	3,6	3,2	1,5	1,4	2,2
MAN.	1,3	1,9	1,3	2,2	0,6	1,0	1,0
SASK.	2,7	1,3	0,8	1,0	-2,6	0,0	0,5
ALB.	3,5	3,9	2,5	2,3	2,8	1,7	1,9
C.-B.	2,6	0,1	1,9	2,2	-0,3	0,5	1,8
CAN.	2,3	2,7	2,8	2,6	1,1	1,7	2,1

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL pour 2002-2003.
(P) Prévisions.

Taux de chômage (pourcentage)

	1997	1998	1999	2000	2001	2002 (P)	2003 (P)
T.-N.	18,6	18,0	16,9	16,7	16,1	16,5	16,1
Î.-P.-É.	15,4	13,9	14,4	12,0	11,9	11,7	11,4
N.-É.	12,1	10,5	9,6	9,1	9,7	10,2	9,6
N.-B.	12,7	12,2	10,2	10,0	11,2	11,0	10,4
QUÉ.	11,4	10,3	9,3	8,4	8,7	8,4	7,9
ONT.	8,4	7,2	6,3	5,7	6,3	7,1	7,0
MAN.	6,5	5,5	5,6	4,9	5,0	5,2	5,1
SASK.	5,9	5,8	6,1	5,2	5,8	5,9	5,4
ALB.	5,8	5,6	5,7	5,0	4,6	4,8	4,7
C.-B.	8,4	8,8	8,3	7,2	7,7	8,0	7,8
CAN.	9,1	8,3	7,6	6,8	7,2	7,5	7,3

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL pour 2002-2003.
(P) Prévisions.

Produit intérieur brut (variation annuelle en pourcentage)

	1997	1998	1999	2000	2001	2002 (P)	2003 (P)
T.-N.	1,1	7,1	6,5	5,7	1,3	4,5	5,5
Î.-P.-É.	-0,3	4,7	3,7	3,2	0,1	2,5	2,3
N.-É.	3,3	2,8	5,4	2,1	2,4	2,4	3,5
N.-B.	0,9	4,2	4,3	2,3	0,7	1,2	3,2
QUE.	3,5	3,6	4,8	4,2	0,9	3,7	4,0
ONT.	4,9	4,8	6,8	5,0	1,0	3,7	4,3
MAN.	4,2	4,0	2,3	2,5	1,4	2,0	2,8
SASK.	5,5	2,6	1,5	3,3	-1,9	1,0	2,2
ALB.	7,5	4,0	2,1	5,8	2,9	3,0	4,5
C.-B.	3,4	1,3	2,9	3,7	0,9	1,5	4,0
CAN.	4,3	4,1	5,4	4,5	1,5	3,5	4,1

Sources : Statistique Canada, estimation de la SCHL pour 2001, prévisions de la SCHL pour 2002-2003.
(E) Estimation. (P) Prévisions.

Migration totale nette* (nbre de personnes)

	1997	1998	1999	2000	2001	2002 (P)	2003 (P)
T.-N.	-8471	-7831	-3450	-4128	-3169	-2950	-3500
Î.-P.-É.	-229	116	420	-13	577	600	500
N.-É.	497	182	2493	531	-134	250	2000
N.-B.	-1285	-2341	263	-212	-279	250	600
QUE.	-1922	2090	8175	5995	14500	6500	7000
ONT.	94576	73331	100797	125825	130360	125000	126500
MAN.	-4206	-1669	288	-391	-2089	-1300	-900
SASK.	-1518	-1014	-5892	-8099	-9352	-7800	-3900
ALB.	40473	45403	25920	35309	35070	34380	29180
C.-B.	44302	10819	19946	14549	23188	27000	33950
CAN.**	162217	119086	148960	169366	188672	181930	191430

Sources : Statistique Canada, estimation de la SCHL pour 2001, prévisions de la SCHL pour 2002-2003.
(P) Prévisions.
* Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale et des résidents non permanents.
** Exclut le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut.

Indicateurs des marchés locaux de l'habitation

Région métropolitaine de recensement		Mises en chantier totales	Mises en chantier maisons indiv.	Indice des prix des logements neufs, var. ann. en %	Ventes S.I.A.	Prix moyen S.I.A. maisons indiv.	Taux d'inocc. immeubles de 3 log. et plus
Victoria	2001	1 264	631	0,4	5 872	259 138	0,5
	2002(P)	1 260	695	2,0	6 575	270 000	1,0
	2003(P)	1 340	710	4,2	6 200	277 000	1,3
Vancouver	2001	10 862	3 512	0,8	27 909	369 343	1,0
	2002(P)	12 500	4 500	3,0	29 000	387 800	1,4
	2003(P)	14 000	4 700	4,0	29 500	399 000	1,6
Abbotsford	2001	418	412	n.d.	1 892	204 486	2,4
	2002(P)	550	490	n.d.	2 100	212 000	3,0
	2003(P)	570	500	n.d.	2 150	215 000	3,2
Edmonton	2001	7 855	4 959	1,6	16 079	133 441	0,9
	2002(P)	8 500	5 500	2,5	16 000	143 500	1,2
	2003(P)	7 750	5 000	2,5	15 500	149 250	1,5
Calgary	2001	11 349	7 559	2,5	22 512	182 090	1,2
	2002(P)	12 250	8 300	3,5	22 000	191 200	1,5
	2003(P)	11 250	7 700	2,8	21 000	196 900	1,5
Saskatoon	2001	900	542	2,7	2 987	116 023	2,9
	2002(P)	1 000	650	3,0	2 800	119 500	2,0
	2003(P)	1 000	625	3,0	2 800	124 500	2,0
Regina	2001	626	401	2,5	2 792	96 943	2,1
	2002(P)	625	475	3,0	2 700	100 000	2,5
	2003(P)	615	450	3,0	2 700	103 000	2,5
Winnipeg	2001	1 473	1 238	1,8	10 215	94 736	1,4
	2002(P)	1 500	1 225	2,5	10 500	98 500	1,2
	2003(P)	1 500	1 200	2,5	10 200	102 250	1,2
Thunder Bay	2001	211	163	-0,9	1354	111064	5,8
	2002(P)	280	170	0,3	1462	112 175	5,0
	2003(P)	250	180	0,5	1506	114 418	4,5
Sudbury	2001	191	191	-0,9	1937	107 774	5,7
	2002(P)	230	195	0,3	2034	109 390	5,0
	2003(P)	240	200	0,5	2095	111 578	4,5
Windsor	2001	2 157	1 605	-0,1	5127	140 206	2,9
	2002(P)	2 335	1 765	0,3	5383	148 000	2,5
	2003(P)	2 170	1 660	0,4	5100	151 000	2,1
London	2001	1 607	1 317	2,5	7307	136 636	1,6
	2002(P)	2 230	1 600	2,5	7600	138 900	1,4
	2003(P)	2 150	1 350	2,0	6900	139 800	1,2
Kitchener	2001	3 537	2 197	3,0	4816	164 548	0,9
	2002(P)	3 640	2 700	2,9	5500	177 750	1,2
	2003(P)	3 500	2 400	3,0	5200	183 750	1,5
St. Catharines-Niagara	2001	1 134	916	2,3	5495	134 004	1,9
	2002(P)	1 280	1 000	3,9	5750	140 700	2,3
	2003(P)	1 360	975	2,5	5650	145 750	2,0
Hamilton	2001	3 365	1 842	2,0	11334	172 567	1,3
	2002(P)	3 400	2 100	2,5	12000	180 000	1,5
	2003(P)	3 500	1 900	2,5	11500	186 000	1,5
Toronto	2001	41 017	16 844	2,4	67612	251 507	0,9
	2002(P)	47 500	19 500	2,5	77000	270 000	1,1
	2003(P)	44 000	17 500	2,3	73000	280 000	1,4

Indicateurs des marchés locaux de l'habitation

Région métropolitaine de recensement		Mises en chantier totales	Mises en chantier maisons indiv.	Indice des prix des logements neufs, var. ann. en %	Ventes S.I.A.	Prix moyen S.I.A. maisons indiv.	Taux d'inocc. immeubles de 3 log. et plus
Oshawa	2001	2 561	2 038	n.d.	4937	172 603	1,3
	2002(P)	3 480	2 600	n.d.	5600	183 000	1,8
	2003(P)	2 870	2 200	n.d.	5300	188 000	1,5
Kingston	2001	707	537	n.d.	3274	132 048	1,5
	2002(P)	760	570	n.d.	3550	136 750	1,2
	2003(P)	835	600	n.d.	3760	140 100	1,0
Ottawa	2001	6 251	3 502	11,6	12237	205 094	0,8
	2002(P)	6 225	2 790	5,8	13775	230 400	1,4
	2003(P)	6 650	3 000	4,6	14725	244 900	1,9
Gatineau	2001	1 659	1 093	1,0	4 050	99 776	0,6
	2002(P)	2 100	1 400	4,0	4 250	108 000	0,6
	2003(P)	1 700	950	3,0	4 000	110 000	1,0
Montréal	2001	13 300	7 152	5,0	33 984	137 907	0,6
	2002(P)	18 000	9 500	5,0	36 000	151 000	0,6
	2003(P)	16 200	7 300	5,0	33 500	161 000	1,0
Trois-Rivières	2001	324	224	n.d.	824	75 700	4,7
	2002(P)	525	230	n.d.	840	78 500	3,8
	2003(P)	450	225	n.d.	800	80 500	3,5
Sherbrooke	2001	589	283	n.d.	1 245	94 300	2,3
	2002(P)	650	310	n.d.	1 325	98 800	1,8
	2003(P)	570	280	n.d.	1 200	97 500	1,5
Québec	2001	2 555	1 581	2,6	7 072	92 367	0,8
	2002(P)	4 000	2 500	4,0	7 300	99 000	0,8
	2003(P)	3 600	1 900	3,0	6 900	103 500	1,4
Chicoutimi-Jonquière	2001	336	228	n.d.	980	85 480	4,4
	2002(P)	620	230	n.d.	1 030	88 250	4,3
	2003(P)	300	230	n.d.	1 070	90 500	5,0
Saint John	2001	374	325	0,1	1 510	97 348	5,6
	2002(P)	400	340	0,1	1 500	99 500	6,0
	2003(P)	410	355	0,1	1 525	104 000	4,5
Halifax	2001	2 340	1 296	2,2	6 212	134 106	2,8
	2002(P)	2 150	1 200	2,8	6 050	137 500	3,0
	2003(P)	2 050	1 175	3,0	5 900	139 000	3,0
St. John's	2001	1 029	875	2,0	2 675	105 237	2,5
	2002(P)	1 100	875	2,5	2 625	106 500	2,0
	2003(P)	1 125	850	2,5	2 650	108 000	2,0
Charlottetown	2001	300	250	1,5	505	106 355	1,8
	2002(P)	350	230	1,0	500	107 500	2,5
	2003(P)	300	200	1,8	500	108 000	3,0
ENSEMBLE DES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES	2001	120 291	63 713	2,6	274 745		1,1
	2002(P)	139 440	73 640	3,0	292 749		1,2
	2003(P)	132 255	66 315	2,9	282 831		1,5

Notes :

A : Prix moyen S.I.A. pour tous les types de logements.

S : Logements individuels et jumelés

C : Logements individuels moins les copropriétés

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada, prévisions de la SCHL pour 2002-2003.
n.d. : données non disponibles

Principaux indicateurs de l'habitation
Données désaisonnalisées annualisées
(niveaux et variations trimestrielles en pourcentage)

	3T:00	4T:00	1T:01	2T:01	3T:01	4T:01	1T:02	2T:02
Logements neufs								
Permis de construire, nbre de log., milliers	156,8	149,6	163,4	159,4	157,6	174,7	212,9	n.d.
%	6,6	-4,6	9,2	-2,4	-1,2	10,9	21,8	n.d.
Mises en chantier, total, milliers	159,9	153,7	160,9	164,5	156,3	171,6	204,2	195,7
%	12,2	-3,9	4,7	2,2	-5,0	9,8	19,0	-4,2
Mises en chantier, log. indiv., milliers	92,7	90,4	96,5	92,6	94,1	102,6	122,4	123,9
%	1,5	-2,5	6,7	-4,0	1,6	9,0	19,3	1,2
Mises en chantier, log. coll., milliers	67,2	63,3	64,4	71,9	62,2	69,0	81,8	71,8
%	31,3	-5,8	1,7	11,6	-13,5	10,9	18,6	-12,2
Log. achevés, total, milliers	148,4	142,3	145,5	151,4	153,4	156,2	177,6	173,3
%	1,7	-4,1	2,3	4,0	1,3	1,8	13,7	-2,4
Indice des prix des log. neufs 1992=100	103,5	104,2	104,9	105,7	106,5	107,1	108,2	n.d.
%	0,6	0,7	0,6	0,8	0,8	0,5	1,1	n.d.
Logements existants								
Ventes S.I.A., nbre de log., milliers	333,6	333,2	346,4	370,6	379,0	423,5	463,9	411,1
%	1,7	-0,1	4,0	7,0	2,3	11,7	9,5	-11,4
Prix de vente moyen S.I.A., milliers $CAN	164,3	167,1	166,4	169,9	173,7	176,8	183,0	186,5
%	1,0	1,7	-0,5	2,1	2,2	1,8	3,5	1,9
Marché hypothécaire								
Encours du crédit hypothécaire, milliards $CAN	432,6	436,1	441,1	446,3	452,9	461,0	468,7	n.d.
%	0,6	0,8	1,1	1,2	1,5	1,8	1,7	n.d.
Prêts hypothécaires approuvés, milliards $CAN	76,3	78,7	84,5	89,7	88,5	n.d.	n.d.	n.d.
%	5,9	3,1	7,3	6,2	-1,3	n.d.	n.d.	n.d.
Taux hypothécaire de 1 an, en pourcentage*	7,90	7,83	7,10	6,73	6,03	4,70	4,80	5,50
Taux hypothécaire de 5 ans, en pourcentage*	8,25	8,15	7,58	7,67	7,50	6,87	7,05	7,37
Investissements, secteur résidentiel**								
Total, milliards $1992	46,5	47,1	47,4	47,0	47,9	50,5	54,5	n.d.
%	4,4	1,3	0,5	-0,8	2,0	5,3	7,9	n.d.
Logements neufs, milliards $1992	22,6	22,9	23,5	23,1	23,6	25,3	28,0	n.d.
%	5,0	1,4	2,4	-1,8	2,3	7,5	10,5	n.d.
Améliorations et modifications, milliards $1992	16,8	17,2	16,8	16,4	16,4	16,5	16,9	n.d.
%	3,8	2,6	-2,4	-2,4	0,3	0,3	2,6	n.d.
Commissions immobilières, milliards $1992	7,2	7,0	7,1	7,5	7,9	8,5	9,4	n.d.
%	3,5	-2,2	1,4	6,0	4,6	8,8	9,9	n.d.
Déflateur, 1992=100	105,5	106,7	107,3	108,5	109,0	110,1	111,4	n.d.
%	0,2	-0,6	1,1	0,6	1,1	0,4	1,1	1,2

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.
n.d. Données non disponibles.
* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés, à l'exception des taux hypothécaires.

** Les investissements du secteur résidentiel comprennent les dépenses pour les nouveaux logements permanents, les coûts de transformation, les coûts de modifications et d'améliorations, les coûts supplémentaires et les commissions immobilières.